



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este Estudo Técnico Preliminar é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento para resolver a demanda de necessidade de **doação de dois terrenos para fins de utilização em atividades industriais no Município de Antônio Prado**. O estudo busca caracterizar o interesse público envolvido e pretende evidenciar a necessidade, apontando a melhor solução para a Administração Pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo, dentro do possível, como referência, a ordem disposta no art. 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O estudo também traz algumas considerações sobre as regras, que poderão subsidiar a elaboração do Termo de Referência.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Da Justificativa

O fomento ao desenvolvimento está inserido no âmbito da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, que tem por finalidade impulsionar o progresso e o desenvolvimento sustentável de Antônio Prado e de seus munícipes, principalmente por meio da geração de empregos e renda, melhoria da qualidade de vida da população e maior arrecadação tributária.

Nesse caso, destina-se dois imóveis para fins de utilização em atividades industriais, com consequente incremento à economia local, bem como estímulo e fomento econômico e social de Antônio Prado.

Ademais, durante o estudo da viabilidade para a doação, percebeu-se a necessidade de autorização legislativa, desta forma a lei está em processo de elaboração para posterior envio a Câmara Municipal de Vereadores.

2.2. Secretaria Requisitante

Tendo em vista o objeto a ser doado este processo é requisitado pela Secretaria de Finanças, Desenvolvimento Econômico e Inovação.

3 – DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC

Não há previsão no plano anual de contratações, uma vez que não se trata de contratação e sim de doação de terrenos.

4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS E MODELO DE EXECUÇÃO PARA A CONTRATAÇÃO/EXECUÇÃO



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

Os requisitos da contratação estarão presentes no Termo de Referência deste objeto, abrangendo:

1. Plano de negócios;
2. Pontuação pelos critérios de número de empregos, investimentos na implantação do empreendimento, previsão de faturamento mensal nos três primeiros anos de atividade, situação atual do imóvel onde a empresa está atualmente, quantidade de patentes, realização de exportação, comprovação de tempo de operação, liquidez corrente, existência de passivo ambiental.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES

A previsão das quantidades a serem doadas são as constantes na tabela abaixo:

Item	Descrição	Und	Quant.	Valor Avaliado
1	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 2.703,00 m ² (dois mil, setecentos e três metros quadrados), com frente de 30,50 m (trinta metros e cinquenta centímetros) e lateral de 88,60 m (oitenta e oito metros e sessenta centímetros), objeto da matrícula nº 22.874 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)	Unidade	1	230.000,00
2	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 3.108,80 m ² (três mil, cento e oito metros e oitenta centímetros quadrados), com frente de 33,77 m (trinta e três metros e setenta e sete centímetros) e lateral de 97,26 m (noventa e sete metros e vinte e seis centímetros), objeto da matrícula nº 21.872 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)	Unidade	1	260.000,00

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

SOLUÇÃO 1 – Não utilização dos terrenos

A primeira alternativa considera na utilização dos terrenos municipais em questão. No entanto esses terrenos, objeto deste estudo, encontram-se atualmente subutilizados e não integrados às ações e projetos diretos da administração pública. Sua localização em área afastada do centro urbano e predominantemente caracterizada como zona industrial inviabiliza, de forma prática e estratégica, o uso para a instalação de equipamentos públicos de natureza administrativa, educacional, de saúde ou de serviços diretos à população. A distância dos grandes centros populacionais e a infraestrutura do entorno, voltada para atividades produtivas, não se alinham às necessidades de acesso e conveniência que tais serviços demandam.

Manter esses imóveis no patrimônio municipal sem uma destinação pública efetiva representa um desperdício de potencial e de recursos. Além de não gerarem benefícios diretos à comunidade na forma de serviços, esses terrenos demandam custos de manutenção, vigilância e, em alguns casos, de regularização fundiária, sem contrapartida social ou econômica. A



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

ociosidade desses bens públicos contraria o princípio da economicidade e da boa gestão patrimonial, que preconiza a otimização do uso dos recursos disponíveis para o bem-estar coletivo.

SOLUÇÃO 2 – Desenvolvimento Econômico

A segunda alternativa, em contrapartida à inadequação dos terrenos para usos administrativos ou de serviços públicos diretos, a localização dos terrenos em zona industrial confere-lhes um valor estratégico inestimável para o impulsionamento do desenvolvimento econômico do município. A destinação desses imóveis para a iniciativa privada, mediante doação com encargos, alinha-se diretamente com a política de fomento à atividade produtiva e à geração de riqueza local.

A doação desses terrenos, condicionada à implantação de empreendimentos que gerem valor, visa alcançar os seguintes objetivos primordiais:

1. **Ampliação de Empregos:** A atração e instalação de novas empresas no parque industrial local resultará na criação de postos de trabalho diretos e indiretos, contribuindo significativamente para a redução do desemprego e para a melhoria da qualidade de vida da população.

2. **Criação de Oportunidades para Empresas Existentes:** A disponibilidade de áreas para expansão ou realocação pode incentivar empresas já estabelecidas no município a permanecerem e crescerem, evitando a evasão de capital e de empregos para outras localidades.

3. **Fortalecimento do Parque Industrial Local:** A chegada de novos investimentos e a expansão de empresas existentes contribuem para a diversificação e o adensamento da cadeia produtiva, tornando o parque industrial mais robusto, competitivo e resiliente a flutuações econômicas.

4. **Geração de Receita Fiscal Futura:** A ativação econômica desses terrenos, atualmente ociosos, resultará na geração de receita fiscal para o município. Isso inclui o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as novas construções e, principalmente, impostos sobre as atividades econômicas (ISS, ICMS – cota-parte municipal), que financiarão os serviços públicos essenciais e novos investimentos em infraestrutura.

Dessa forma, a doação dos terrenos municipais, devidamente balizada por um Estudo Técnico Preliminar e por critérios claros de contrapartida social e econômica, configura-se como uma medida de gestão pública estratégica, capaz de transformar um ativo ocioso em um motor de desenvolvimento e prosperidade para o município.

Solução escolhida: SOLUÇÃO 2

Em contrapartida à sua inadequação para usos administrativos ou de serviços públicos diretos, a localização dos terrenos em zona industrial confere-lhes um valor estratégico inestimável para o impulsionamento do desenvolvimento econômico do município. A destinação desses imóveis para a iniciativa privada, mediante doação com encargos, alinha-se diretamente com a política de fomento à atividade produtiva e à geração de riqueza local.

A doação desses terrenos, condicionada à implantação de empreendimentos que gerem valor, visa alcançar os seguintes objetivos primordiais:

1. **Ampliação de Empregos:** A atração e instalação de novas empresas no parque industrial local resultará na criação de postos de trabalho diretos e indiretos, contribuindo signi-



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

ficativamente para a redução do desemprego e para a melhoria da qualidade de vida da população.

2. Criação de Oportunidades para Empresas Existentes: A disponibilidade de áreas para expansão ou realocação pode incentivar empresas já estabelecidas no município a permanecerem e crescerem, evitando a evasão de capital e de empregos para outras localidades.

3. Fortalecimento do Parque Industrial Local: A chegada de novos investimentos e a expansão de empresas existentes contribuem para a diversificação e o adensamento da cadeia produtiva, tornando o parque industrial mais robusto, competitivo e resiliente a flutuações econômicas.

4. Geração de Receita Fiscal Futura: A ativação econômica desses terrenos, atualmente ociosos, resultará na geração de receita fiscal para o município. Isso inclui o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as novas construções e, principalmente, impostos sobre as atividades econômicas (ISS, ICMS – cota-parte municipal), que financiarão os serviços públicos essenciais e novos investimentos em infraestrutura.

Dessa forma, a doação dos terrenos municipais, devidamente balizada por um Estudo Técnico Preliminar e por critérios claros de contrapartida social e econômica, configura-se como uma medida de gestão pública estratégica, capaz de transformar um ativo ocioso em um motor de desenvolvimento e prosperidade para o município.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União prevê a adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações, objetivando-se uma maior disputa de lances com potencial de impacto na redução do preço final de cada item, por ser esta opção considerada a mais técnica e economicamente viável, o que favorece a ampla concorrência.

Desta forma, conforme determina o art. 40, inciso V, alínea 'b' e § 2º do mesmo artigo e art. 18, VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, A ADJUDICAÇÃO DEVERÁ SER REALIZADA POR ITEM.

08 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A doação de dois terrenos de propriedade municipal a indústrias que se instalarão no Município justifica-se pelo interesse público e pela estratégia de fomento ao desenvolvimento econômico local, mediante a atração de investimentos produtivos, a ampliação da base empresarial e o fortalecimento do ambiente de negócios. A medida visa viabilizar a implantação de novas unidades industriais, com expectativa de geração de empregos diretos e indiretos, aumento da demanda por bens e serviços locais e estímulo à formação de cadeias de fornecedores, contribuindo para a dinamização da economia e para a melhoria dos indicadores de renda e ocupação no território municipal.

Do ponto de vista fiscal e social, a iniciativa tende a produzir retorno estruturante ao Município, com a elevação da arrecadação decorrente do incremento da atividade econômica (tais como tributos incidentes sobre serviços, circulação de mercadorias e patrimônio, conforme a legislação aplicável), além de reduzir pressões sobre políticas assistenciais ao favorecer a inclusão produtiva. Espera-se, ainda, a qualificação da mão de obra, por meio de treinamentos e novas oportunidades profissionais, e o fortalecimento de ações de res-



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

ponsabilidade social e de parcerias com o comércio e prestadores locais. Assim, a doação configura instrumento legítimo de política pública para promover crescimento econômico sustentável, maior competitividade municipal e melhoria das condições de vida da população.

09 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza da doação, não se verificam impactos ambientais. Além do mais, um dos critérios de seleção das empresas é a existência de certidão negativa de processos ambientais.

10 – JUSTIFICATIVA PARA A INADMISSÃO DE CONSÓRCIOS

A Lei Federal nº 14.133/2021 tem como regra a permissão à participação de consórcios, inclusive quando o instrumento for omissivo sobre o tema. A Administração Pública, quando não permitir a participação de licitantes em consórcios, deve motivar essa decisão, justificando as razões para tanto.

O ato convocatório poderá admitir ou não a participação de consórcio, sendo essa escolha um ato discricionário da Administração Pública, o que evidentemente não significa autorização para decisões arbitrárias ou imotivadas. Por este motivo, a autoridade licitante, dentro do poder discricionário de melhor conveniência e oportunidade decidirá pela vedação ou não à participação de empresas em regime de consórcio.

A admissão de participação de consórcio faz-se necessária quando em razão das circunstâncias do mercado e/ou a complexidade do objeto tornam problemática a competição, ou seja, quando parcela significativa de empresas, isoladamente, não dispuser de condições para participar da licitação. Dessa forma, a participação de empresas reunidas em consórcio ampliará o universo de licitantes, pois possibilitará a junção de 2 ou mais empresas para realização de determinado objeto. (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas, 2021).

A jurisprudência do TCU traz entendimento que a formação de consórcio tanto pode fomentar a concorrência, como cerceá-la. Ou seja, a vedação ou a admissão de consórcio em licitação deve ter em vista possibilitar maior concorrência, que conforme o caso concreto pode ocorrer em uma ou outra situação (...) (Acórdão TCU 2.813/2004 e 1.782/2009).

Com relação a presente contratação, a vedação à participação de interessadas, que se apresentem constituídas sob a forma de consórcio, se justifica na medida em que nas contratações de bens e serviços comuns, tendo em vista a proporção da demanda do Município, é perfeitamente pertinente e compatível com empresas que atuam em todo território nacional, empresas essas que possuem condições suficientes para a execução de objetos dessa natureza, o que não tornará restrito o certame a um pequeno número de empresas.

Assim sendo, avaliando a realidade do mercado para este objeto, não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio.

11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A doação dos dois terrenos municipais revela-se juridicamente viável, observados os requisitos e condicionantes previstos na Lei Municipal nº 3.489/2025 e na Lei Municipal Nº



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

3.552/2026 especialmente quanto à demonstração do interesse público, à adequada instrução do processo administrativo e à formalização do instrumento de transferência com as garantias necessárias. A medida se ampara na política municipal de incentivo ao desenvolvimento, devendo ser precedida dos atos de planejamento e controle exigidos, incluindo a identificação dos imóveis, a verificação de sua destinação compatível com o ordenamento territorial e a adoção das providências administrativas para assegurar transparência, motivação e regularidade do procedimento.

Além disso, a viabilidade da doação depende do atendimento às condições e encargos estabelecidos na Lei Municipal nº 3.489/2025 e na Lei Municipal Nº 3.552/2026 com previsão expressa de contrapartidas pelas beneficiárias — como implantação efetiva das unidades, prazos de execução, geração de empregos e cumprimento de obrigações urbanísticas e ambientais —, bem como de cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de descumprimento. Dessa forma, preserva-se o patrimônio público e assegura-se que a transferência produza os resultados pretendidos, compatibilizando o incentivo à atividade industrial com a legalidade, a economicidade e a proteção do interesse coletivo.

Com base no exposto, recomenda-se a realização de procedimento licitatório, na modalidade Chamamento Público, visando doação de dois terrenos, conforme as especificações e requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

Antônio Prado/RS, 14 de janeiro de 2026

Anderson Visentin

Diretor de Desenvolvimento Econômico

Carla Fantin

Secretária de Finanças, Desenvolvimento Econômico e Inovação