



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, preenchendo os itens necessários e justificando o não preenchimento dos facultativos.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Desde 2017 quando foi criada a Política de Desenvolvimento Econômico do Município estabelecida foi criado o PROGRAMA INVISTA EM CAPELA que tinha os principais objetivos de criar oportunidades de empregos e aumento de arrecadação municipal. No inventário feito por meio do Programa foi levantado que existia o Centro Empresarial com lotes públicos, praticamente sem destinação. Dessa forma surgiu a necessidade de dar uma destinação correta para esses lotes e incentivar a geração de novos empregos e aumento de arrecadação municipal

2 – PREVISÃO NO PLANO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Neste caso, o plano é de alienação de imóvel por meio de venda de terreno prevista na lei municipal nº 1.894, de 26 de junho de 2017 e suas alterações.

3 – REQUISITOS DA ALIENAÇÃO POR MEIO DE VENDA

Essa Licitação, cujo critério de julgamento será de **TÉCNICA E PREÇO**, para



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

Seleção de empresário(s) do(s) segmento(s) industrial, comercial ou de serviços, para instalação e funcionamento no Município pela alienação por **VENDA de 1 imóvel:**

- 1- **Matrícula 84.639, um terreno Lote 19 Quadra B** situada à Rua Dois atual Rua Vereador Darci Alves, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó Município de Capela do Alto - São Paulo, medindo 20,07m de frente para a referida rua; 61,48m do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com os lotes 20; 61,48m do lado esquerdo, confrontando com o lote 18; 20,07m nos fundos confrontando com a Viela 1, **perfazendo a área de 1.233,86m²** de propriedade do Município de Capela do Alto – São Paulo

4 – ESTIMATIVA DAS CONTRA PARTIDAS QUE SERÃO GERADAS)

A Justificativa para esse processo de venda do **terreno 19 Centro Empresarial** é que desde seu lançamento, ocorrido em 24 de agosto de 2017, o PROGRAMA INVISTA EM CAPELA já atraiu dezenas de empresas, deixando o município de Capela do Alto em destaque por diversas vezes. Acreditamos que um dos destaques mais relevantes que Capela do Alto teve foi com relação a surpreende geração de emprego, atingindo um índice praticamente três vezes maior que em todo o restante do Brasil. Com a implantação dessa política de desenvolvimento o município, a prospecção de novas empresas e a constante melhoria na infraestrutura dos polos industriais, novas empresas tem procurado Capela do Alto para instalar suas unidades fabris, por isso da necessidade de tão importante processo licitatório, que permitirá a vinda de mais empresas, o que gerara ainda mais empregos e renda a nossa população, além de aumentar a arrecadação dos cofres públicos municipais.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

A opção por realizar um processo licitatório para a **alienação do meio de venda** é para cumprir a Lei Federal nº 14.133/2021 e pela Lei Municipal de Capela do Alto nº 1.894, de 26 de junho de 2017, e suas alterações. Tal medida está alinhada com a premissa de promover a prospecção de novas empresas é respaldada pela busca de propostas competitivas que visam gerar emprego, aumento de arrecadação municipal e garantir a obtenção da melhor proposta técnica e de preço, e garantir a transparência no processo de venda, desta forma a celebração de contrato, após procedimento licitatório, mediante representa a melhor maneira de atrair novas empresas considerando os princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Esta abordagem visa garantir eficiência, resultados e conformidade com as normativas em vigor.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

No caso da Seleção de empresário, será analisado a melhor proposta técnica e de preço que inclui os valores de investimentos, geração de emprego e faturamento com as exigências mínimas, citadas abaixo:

CENTRO EMPRESARIAL			
Lote	Metragem (m²)	Inscrição Municipal	Valor médio de avaliações
19	1.233,86m²	00004.08394-1	R\$ 189.578,70 (cento de oitenta e nove mil, quinhentos e setenta e oito reais e setenta centavos).
Investimentos mínimo (construção, equipamentos e mobiliário) = R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); Faturamento mínimo anual = R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); Admissão de no mínimo 03 (três) funcionários residentes em Capela do Alto, que residam há pelo menos um ano, com comprovação de residência.			



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

Tabela de contra partidas

LOTE 19 CENTRO EMPRESARIAL

INVESTIMENTOS MÍNIMO EM CONSTRUÇÃO, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO	
VALOR (R\$ MIL/Milhão)	PONTOS
ATÉ 500.000,00	Sem pontuação
Acima de 500.000,00 até 600.000,00	5
Acima de 600.000,00 até 800.000,00	10
Acima de 800.000,00 até 1.000.000,00	15
Acima de 1.000.000,00 até 1.100.000,00	20
Acima de 1.100.000,00 até 1.200.000,00	25
Acima de 1.200.000,00 até 1300,00	30
Acima de 1.300.000,00 até 1.400.000,00	35
Acima de 1.400.000,00 até 1.500.000,00	40
Acima de 1.500.000,00	45

NÚMERO MÍNIMO DE EMPREGADOS	
QUANTIDADE	PONTOS
ATÉ 3	Sem pontuação
De 4 até 7	5
De 8 até 10	10
De 11 até 15	15
De 16 até 18	20
De 19 até 21	25
De 21 até 22	30
De 23 até 25	35
De 26 até 30	40
Acima de 30	45



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

FATURAMENTO MÍNIMO	
VALOR (R\$ MIL/Milhão)	PONTOS
ATÉ 400.000,00	Sem pontuação
Acima de 400.000,00 até 800.000,00	5
Acima de 800.000,00 até 1.000.000,00	10
Acima de 1.000.000,00 até 1.200.000,00	15
Acima de 1.200.000,00 até 1.400.000,00	20
Acima de 1.400.000,00 até 1.600.000,00	25
Acima de 1.600.000,00 até 1.800.000,00	30
Acima de 1.800.000,00 até 2.000.000,00	35
Acima de 2.000.000,00 até 2.400.000,00	40
Acima de 2.400.000,00 até 2.800.000,00	45

Tais exigências colaborarão na geração de emprego e arrecadação que resultarão na soma dos tributos diretos e indiretos recolhidos nas esferas municipal, estadual e federal, que recaiam sobre o empresário, seus bens e atividade, a recolher valor igual a, pelo menos, 150% (cento e cinquenta por cento) do valor atualizado monetariamente da avaliação do imóvel ao final do período de 5 (cinco) anos contados partir do início das atividades.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A alienação por meio de venda do imóvel em questão, é essencial para cumprir a missão de gerar emprego, renda, o fomento da economia local e aumento de arrecadação municipal uma das missões, do Departamento de Desenvolvimento Econômico. A futura venda deverá atender a todas as especificações técnicas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

pertinentes, garantindo segurança, qualidade e conformidade com as normas regulamentares vigentes a atração de novas empresas.

Propomos a realização de um processo licitatório, seguindo as normativas da Lei 14.133/21, para garantir a obtenção da proposta mais vantajosa em termos de investimento, geração de empregos e faturamento. Este procedimento proporcionará transparência, competitividade e conformidade com os princípios da Administração Pública.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

NÃO SE APLICA

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

São resultados pretendidos com a venda:

Em relação à **eficácia**: atendimento de todas as demandas da alienação por meio de venda no suporte à atividade finalística do órgão;

Quanto à **eficiência**: assegurar a continuidade, manutenção das empresas e acompanhamento das novas empresas, neste Departamento, bem como o uso racional dos recursos financeiros;

Buscam-se também, atender ao **princípio da economicidade**, cuja meta é a obtenção da melhor relação custo-benefício possível da **alienação por meio de venda do imóvel 19 do Centro Empresarial**, em recursos financeiros, econômicos e administrativos que possam alcançar, permitindo assim que a venda do imóvel em questão seja realizada de forma rápida, econômica e sustentável (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

A Alienação por meio venda do imóvel é uma atividade rotineira e de natureza simples, que não demanda ações complexas ou significativas de adaptação do ambiente organizacional. O produto em questão, que se trata de um imóvel localizado no centro empresarial, já beneficiado com toda a infraestrutura necessária e onde já funciona outras empresas, não exige modificações significativas nas estruturas físicas ou procedimentais da organização, dispensando providências prévias à celebração do contrato, como capacitação específica ou adaptações significativas no ambiente organizacional (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

No tocante a **alienação por meio de VENDA**, do imóvel 19 do Centro empresarial não existem contratações correlatas/interdependentes, conforme disposto no Artigo 18, Inciso XI, § 1º da Lei 14.133/21. Tendo em vista simplicidade e natureza específica desse tipo de alienação por meio de venda, contribuem para a inexistência de correlações ou dependências significativas com outras contratações. Cada contrato para a alienação por meio de venda, um ato isolado e autônomo, não gerando obrigações ou compromissos que interfiram diretamente em outros contratos. A relação contratual é restrita à transação específica de compra e fornecimento, sem implicações significativas em contratações subsequentes ou anteriores (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

O Departamento de Desenvolvimento Econômico se dispõe a buscar as orientações com o departamento de meio ambiente para que sejam tomadas as medidas de prevenção impostas por lei no intuito de orientar as empresas na obtenção das licenças necessárias para a sua instalação, reduzir os impactos ambientais, como o descarte adequado para os resíduos, incentivar a logística



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

reversa, exigindo que os fornecedores tenham sistemas eficazes para o recolhimento, desfazimento e reciclagem ao final de sua vida útil.

Diante do exposto, desejamos reafirmar o compromisso do Departamento de Desenvolvimento Econômico com práticas sustentáveis, incluindo critérios ambientais nos processos de alienação de imóvel por meio de venda, promove a responsabilidade socioambiental da instituição, alinhando-se às diretrizes da legislação vigente. Conforme; (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a evidente necessidade da **alienação de imóvel por meio de venda**, considerando que há imóvel disponível, visando a garantia de iniciar as atividades empresariais, gerando emprego, renda e aumento de arrecadação municipal, no imóvel a ser doado. Conclui-se pela total viabilidade da venda pretendida.

Capela do Alto, 18 de novembro de 2025

Milton Feitoza

Diretor de Desenvolvimento Econômico

Leonardo Rogério de Almeida

DIVISÃO DE PLANEJAMENTO



MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

PRACA SÃO FRANCISCO, Nº 26 - CENTRO - CNPJ: 46.634.077/0001-14

CAPELA DO ALTO/SP - CEP 18.195-000

FONE: (15) 3267-8800



CÓDIGO DE ACESSO

C918336C434342838FDE13F9C173995A

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://capeladoalto.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/C918336C434342838FDE13F9C173995A>