



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 2/2026
UASG: 987541

INFORMAÇÕES BÁSICAS

- **Número do Processo:** 1214/2026
- **Órgão Requisitante:** Secretaria Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico
- **Responsável pela Elaboração:** Cátia Bonin
- **Equipe de Planejamento:** Geisekele Leão
- **Data de Elaboração:** 26/2/2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art. 18 § 1º inciso I da Lei 14.133/2021)

A Lei Municipal nº 2.562/2021, e posteriores alterações, instituiu, no Município de Dois Vizinhos, o Programa de Fomento à Produção com a finalidade de impulsionar o desenvolvimento socioeconômico local por meio de incentivos fiscais e econômicos voltados aos setores da indústria, comércio e prestação de serviços, priorizando geração de emprego, renda e inovação. Trata-se de uma diretriz pública que não se esgota em uma intenção genérica, mas exige organização administrativa, critérios impessoais, transparência e capacidade contínua de relacionamento com o ambiente produtivo para que o Município consiga transformar diretrizes legais em efeitos concretos sobre a realidade econômica. Em municípios de porte médio, como Dois Vizinhos, o desenvolvimento local depende de um conjunto integrado de oportunidades que combina disponibilidade de áreas adequadas para instalação e expansão de empreendimentos, previsibilidade institucional, segurança jurídica para investir e condições mínimas para que empresas consigam projetar custos, prazos e riscos. Quando esse cenário não é estruturado, o que se observa é a manutenção de gargalos históricos: baixa diversificação produtiva, perda de competitividade regional, migração de mão de obra qualificada, informalidade, fragilidade na arrecadação e ciclos de instabilidade social que se expressam, por exemplo, no aumento da vulnerabilidade de famílias diante de oscilações de emprego e renda.

Nesse contexto, a política pública de fomento à produção assume um papel estratégico de coordenação. Ela funciona como uma espécie de ponte institucional entre o Município e o setor produtivo, permitindo que a Administração conheça demandas reais, identifique vocações econômicas, avalie impactos em cadeias de fornecedores e estimule atividades com maior capacidade de gerar emprego formal, movimentar serviços complementares e criar efeitos multiplicadores na economia. Entretanto, para que essa ponte exista de forma legítima, a Administração precisa superar um problema recorrente em políticas de incentivo: a inexistência de um fluxo padronizado, rastreável e isonômico para receber manifestações de interesse, qualificar informações, registrar compromissos e acompanhar a aderência dos empreendimentos aos objetivos públicos. Quando o Município não dispõe de uma porta institucional clara para entrada e organização dessas demandas, o resultado tende a ser um cenário de informalidade decisória, com pedidos dispersos, informações incompletas, assimetria no acesso e riscos relevantes de escolhas que não resistem ao escrutínio da legalidade, da impessoalidade e da transparência.

O problema público, portanto, não é apenas “estimular empresas”, mas garantir que o Programa de Fomento à Produção seja operacionalizável, verificável e governável. O Município lida com expectativas legítimas de empreendedores que pretendem instalar ou ampliar atividades, e ao mesmo tempo precisa proteger o interesse coletivo, pois o incentivo econômico previsto em lei envolve patrimônio público e renúncias ou facilidades que devem se justificar por contrapartidas reais, como geração de empregos, inovação e fortalecimento da base econômica local. Sem um arranjo administrativo que organize o ingresso de interessados e padronize a apresentação de informações, a Administração fica exposta a três riscos simultâneos: primeiro, o risco de não conseguir selecionar de forma objetiva quais empreendimentos efetivamente se alinham ao interesse público; segundo, o risco de desperdiçar ativos públicos pela ausência de triagem técnica e comparabilidade entre propostas; terceiro, o risco de fragilizar a credibilidade



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

do próprio Programa, porque agentes econômicos passam a perceber o ambiente institucional como incerto, personalista ou imprevisível, reduzindo o apetite de investimento e afastando projetos mais estruturados.

Há, ainda, uma dimensão territorial e patrimonial relevante. A Lei Municipal prevê a possibilidade de incentivo econômico por meio de alienação de imóveis mediante procedimento licitatório, concessão de direito real de uso e outras formas relacionadas ao uso de imóveis para finalidades produtivas. Isso significa que o Município precisa, necessariamente, administrar a tensão entre, de um lado, a necessidade de colocar áreas públicas a serviço de finalidades produtivas e, de outro, a obrigação de preservar o patrimônio público e assegurar que qualquer destinação ocorra sob critérios que garantam vantagem pública, transparência e controle. Patrimônio público não é “estoque parado” por acaso: frequentemente envolve histórico de loteamentos, vocações específicas de uso, restrições urbanísticas, condições de infraestrutura, acessos, impactos ambientais e efeitos sobre o entorno. Se a política de incentivo não for acompanhada de um mecanismo que organize e qualifique a demanda empresarial, corre-se o risco de direcionar esforços e ativos para empreendimentos que não se sustentam, que não cumprem objetivos sociais, ou que geram externalidades negativas, como ocupação desordenada, conflitos com a vizinhança, pressão sobre serviços públicos e frustração da comunidade com promessas de empregos não concretizadas.

Do ponto de vista socioeconômico, Dois Vizinhos enfrenta, como muitos municípios brasileiros, o desafio de ampliar oportunidades de emprego formal, principalmente para jovens em transição escola-trabalho, famílias que dependem de renda estável e trabalhadores que precisam de requalificação para setores mais produtivos. Em momentos de desaceleração econômica, a ausência de novos empreendimentos ou a estagnação dos existentes repercute diretamente em indicadores locais: aumenta a rotatividade, cresce o subemprego, reduz-se a capacidade de consumo e enfraquece-se a arrecadação, o que limita a própria capacidade municipal de financiar serviços públicos. A geração de emprego e renda, portanto, não é um slogan de gestão: é uma condição para estabilidade social, prevenção de vulnerabilidades e fortalecimento da dignidade das pessoas, já que o trabalho, além da renda, produz pertencimento, rotina, identidade e perspectiva de futuro. Quando uma política municipal não possui instrumentos de implementação consistentes, ela perde a capacidade de transformar diretrizes em realidade, e o custo social dessa ineficiência recai sobre a população, especialmente sobre quem já está em posição mais frágil.

Também há um componente psicológico e cultural importante. Cidades que constroem uma imagem institucional de seriedade e previsibilidade atraem investimentos e retêm talentos. Cidades que operam incentivos com insegurança, ruído e descontinuidade tendem a reforçar uma cultura de desconfiança, em que empreendedores não sabem quais informações serão exigidas, quanto tempo levará a análise, quais contrapartidas serão esperadas e quais caminhos são legítimos para participação. Esse ambiente estimula estratégias improdutivas, como tentativas de acesso informal, e desincentiva comportamentos desejáveis, como planejamento, inovação, formalização e compromisso com metas. A Administração, por sua vez, fica pressionada por demandas urgentes e dispersas, sem condições de comparar projetos de forma justa, o que aumenta conflitos internos, judicialização e desgaste institucional. Assim, a necessidade pública inclui também restaurar e fortalecer uma cultura administrativa de processos claros, critérios estáveis e comunicação transparente com o setor produtivo.

A própria Lei Municipal nº 2.562/2021 define objetivos e requisitos que precisam ser respeitados na prática, incluindo o enquadramento dos interessados, a apresentação de informações e documentos e o compromisso com obrigações posteriores quando houver formalização de incentivos. Isso exige que o Município disponha de um caminho institucional capaz de receber interessados pessoa jurídica, organizar cadastros, validar requisitos mínimos, formar base informacional comparável e permitir análise técnica e decisória com rastreabilidade. Sem isso, mesmo quando há vontade política de fomentar o desenvolvimento, a política pública se torna vulnerável a interrupções, a contestação por falta de motivação e a dificuldades de



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

controle. Em síntese, a necessidade pública aqui é estruturar a implementação do Programa com instrumentos que assegurem que o ingresso de interessados ocorra de forma isonômica, pública e eficiente, protegendo o patrimônio público e maximizando a probabilidade de que os incentivos resultem, de fato, em emprego, renda e inovação.

Além disso, deve-se reconhecer que a política de incentivo vinculada a imóveis públicos, especialmente com previsão de posterior alienação por licitação, demanda preparação administrativa e governança desde o início do ciclo. A Administração precisa saber quem são os potenciais interessados, qual é o perfil dos empreendimentos, quais atividades pretendem desenvolver, qual capacidade de investimento, que tipo de área demandam, quais impactos potenciais e quais contrapartidas podem oferecer ao Município em termos de geração de empregos, formalização, inovação e dinamização econômica. Sem uma base organizada de interessados e informações, o Município corre o risco de planejar mal a destinação de áreas, errar no dimensionamento de infraestrutura necessária, ter baixa competitividade nos procedimentos futuros e, no limite, realizar processos com pouca atratividade, reduzindo a obtenção de vantagem pública e frustrando o objetivo legal de fomentar a produção.

Por fim, sob a ótica do planejamento exigido pela Lei nº 14.133/2021, a descrição da necessidade deve evidenciar o problema público sob a perspectiva do interesse coletivo, evitando reducionismos e assegurando rigor na motivação. No caso em análise, o problema central é a necessidade de o Município dispor de um arranjo administrativo formal e transparente para operacionalizar o Programa de Fomento à Produção, organizar o ingresso e a habilitação de interessados pessoa jurídica, garantir isonomia e publicidade, reduzir assimetria de informações, resguardar o patrimônio público e permitir que os objetivos legais de emprego, renda e inovação sejam perseguidos com efetividade e controle. Sem esse arranjo, o Programa tende a permanecer como norma de baixa concretude, incapaz de induzir desenvolvimento local de forma estável, e o Município permanece exposto à ociosidade de ativos, à dispersão decisória e à perda de oportunidades de atração e expansão de empreendimentos, com impactos econômicos e sociais diretos sobre a população de Dois Vizinhos.

2. LEVANTAMENTO DE POSSÍVEIS SOLUÇÕES E ANÁLISE COMPARATIVA **(art. 18 § 1º inciso V da Lei 14.133/2021)**

Levantar possíveis soluções, no contexto do Programa de Incentivo de Fomento à Produção instituído pela Lei Municipal nº 2.562/2021, e posteriores alterações, significa analisar, com base no mercado e nas alternativas juridicamente usuais para políticas públicas de desenvolvimento econômico, quais arranjos administrativos e procedimentais conseguem transformar a diretriz legal em resultados verificáveis para o interesse público, especialmente geração de empregos e renda, incentivo à inovação e fortalecimento do ambiente produtivo local, com resguardo do patrimônio público e com transparência. O problema central não é apenas “vender terrenos”, mas dar operacionalidade a um programa municipal cujo objetivo é estimular a atividade produtiva por meio de incentivos, dentre eles a destinação e posterior alienação de imóveis públicos, exigindo que o Município tenha instrumentos para identificar interessados, registrar informações essenciais, comparar perfis de empreendimentos, e estruturar um procedimento posterior de alienação que seja competitivo, público e controlável. Nesse tipo de política, o mercado é heterogêneo. Existem empresas em diferentes estágios, desde empreendedores que buscam a primeira instalação formal até empresas já consolidadas que precisam de expansão, além de setores com dinâmicas distintas, como indústria, comércio e serviços, cada qual com exigências próprias de área, logística, mão de obra, licenças e prazos de implantação. Portanto, a solução adotada precisa, simultaneamente, acolher essa diversidade sem perder padronização, criar uma porta institucional única de acesso para evitar informalidade e assimetria, e preservar a capacidade do Município de escolher, no procedimento próprio de alienação, a proposta que represente melhor vantagem pública, dentro dos parâmetros legais e do interesse coletivo.





Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

A primeira alternativa possível, bastante comum em políticas de atração de investimentos, seria realizar diretamente a alienação dos imóveis mediante leilão, com ampla publicidade, permitindo que o mercado se manifeste apenas no momento do certame. Essa alternativa tem como vantagem aparente a simplicidade do fluxo administrativo, porque concentra esforços em um ato único, reduzindo etapas prévias de organização cadastral. Também oferece uma vitrine objetiva de competição no momento do leilão, com regras do certame previamente definidas, o que tende a ser percebido como um procedimento claro para a sociedade. No entanto, quando o objetivo municipal não é apenas alienar um ativo, mas promover fomento produtivo com contrapartidas e com aderência a políticas públicas de emprego e renda, a realização de leilão sem preparação prévia cria dificuldades concretas de planejamento e de governança. Sem conhecer previamente o universo de interessados, o Município planeja a destinação patrimonial com baixa informação sobre a demanda real, sobre o perfil setorial dos possíveis ocupantes e sobre a capacidade de implantação do empreendimento, o que pode resultar em certame com baixa atratividade, participação limitada, propostas pouco alinhadas às finalidades de desenvolvimento, ou mesmo frustração por ausência de interessados, gerando retrabalho e atrasos. Além disso, quando o programa municipal prevê incentivo para fomentar produção, o Município precisa de elementos mínimos para avaliar compatibilidade do interesse empresarial com o interesse público, e essa avaliação se torna mais difícil se toda a manifestação ocorrer apenas no instante do leilão, sem padronização prévia de informações e sem tempo administrativo para qualificar dados. Em termos econômicos, o leilão direto sem base de interessados pode reduzir a eficiência alocativa do ativo público, porque o Município corre o risco de oferecer imóveis em condições e com exigências que não conversam com a realidade do mercado local e regional. Isso compromete a chance de alcançar os resultados pretendidos, como geração de empregos, aumento de arrecadação e dinamização econômica, já que o sucesso do programa depende não só do ato de alienar, mas do efetivo funcionamento do empreendimento, de sua permanência e de seu impacto na economia local.

Uma segunda alternativa seria realizar um chamamento público de seleção de projetos de empreendimentos, com caráter competitivo, em que empresas apresentariam propostas técnicas e econômicas e o Município escolheria aquelas mais alinhadas aos objetivos do programa, para então conduzir a destinação do imóvel conforme o instrumento aplicável. Esse modelo é usado em algumas experiências de política industrial municipal ou distritos empresariais, porque permite comparar projetos pelo mérito e pelo impacto social, por exemplo empregos previstos, investimentos, inovação e cronograma. Ele tem a vantagem de produzir, desde o início, uma visão mais robusta sobre o que cada empresa pretende realizar. Contudo, essa alternativa costuma ser mais complexa, pois exige critérios de julgamento objetivos e muito bem definidos para evitar subjetividade, além de demandar capacidade técnica elevada para análise comparativa e para responder a impugnações e recursos. Também pode gerar maior tempo de tramitação, justamente porque a fase de seleção envolve exame detalhado de projetos. Em uma Administração que precisa garantir celeridade, padronização e baixa margem para subjetividade, a seleção por mérito, embora atraente, aumenta a exposição a contestação se os critérios não forem extremamente objetivos e se a instrução não estiver madura. Do ponto de vista econômico, pode ser eficiente quando o Município já tem uma carteira ampla de interessados e dispõe de estrutura para avaliação técnica contínua, o que nem sempre ocorre. Além disso, se a política municipal já define que haverá posterior alienação por procedimento próprio, é necessário cuidar para que a etapa de “seleção por projeto” não se confunda com a etapa de alienação, sob pena de criar ruídos de finalidade e sobreposição de fases, especialmente quando a forma de alienação prevista para a fase final é o leilão.

Uma terceira alternativa seria instituir um cadastro permanente e contínuo de interessados, sem prazo determinado, permitindo que empresas se habilitem a qualquer tempo, e que o Município mantenha um banco atualizado, a partir do qual, quando houver imóveis disponíveis, se estruturariam os procedimentos de destinação. A vantagem dessa alternativa é a continuidade, pois o Município passa a ter um observatório permanente do interesse do mercado



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

e consegue planejar melhor sua política ao longo do tempo. Porém, no caso concreto, um cadastro permanente, apesar de útil, pode gerar um problema de assimetria temporal, porque empresas que entram muito antes podem receber informações ou maturar estratégias com mais antecedência do que empresas que só descobrem posteriormente, o que pode ser percebido como desigualdade de condições se o banco de interessados passar a ser usado como mecanismo direto de acesso ao imóvel. Também exige manutenção contínua, atualização documental e gestão permanente de prazos de validade de certidões, o que aumenta custo administrativo. Do ponto de vista econômico, um cadastro permanente é vantajoso quando o Município tem alta demanda e alto fluxo de interessados, ou quando se pretende manter uma política de prospecção contínua. Em contrapartida, se o objetivo é estruturar uma primeira rodada do programa com prazo definido, para mapear o mercado e consolidar informações iniciais, o credenciamento por janela temporal pode equilibrar melhor isonomia de acesso e capacidade de processamento interno.

Uma quarta alternativa seria buscar outros instrumentos patrimoniais em vez de alienação, como concessão de direito real de uso ou instrumentos de cessão por prazo, mantendo a propriedade pública e permitindo ao Município retomar o bem se as finalidades não forem cumpridas. Em políticas de fomento, isso costuma ser atrativo para proteger o patrimônio e condicionar o uso ao cumprimento de metas de implantação e manutenção de empregos. Essa alternativa pode ser economicamente eficiente quando há risco de especulação imobiliária ou quando o Município deseja manter controle mais forte sobre o destino do ativo. Contudo, como o seu desenho já prevê que a segunda fase será o leilão para alienação dos imóveis, essa alternativa entra aqui como comparação conceitual para demonstrar que existem formas de fomentar sem transferir definitivamente o bem. Ela não é, neste processo específico, a solução eleita, mas é relevante para mostrar que o Município avaliou possibilidades e, ainda assim, optou pela alienação em razão do desenho legal e da estratégia de consolidar recursos e organizar o patrimônio para, após a venda de imóveis ociosos, viabilizar aquisições futuras mais adequadas a projetos estruturantes, como áreas unificadas para projetos habitacionais ou para implantação produtiva planejada. A comparação é importante porque evidencia o cuidado com o interesse público, demonstrando que a alienação não é um impulso, mas uma decisão de política pública que se apoia no objetivo de reorganização patrimonial e de indução econômica.

Uma quinta alternativa seria delegar parte do processo de prospecção e triagem a uma entidade parceira, como agência de desenvolvimento, associação empresarial ou incubadora, deixando ao Município a formalização final e o procedimento de alienação. Em tese, isso pode aumentar capilaridade e atrair mais empresas, pois entidades do cenário produtivo têm contato direto com empreendedores. Todavia, essa alternativa introduz riscos de governança e de transparência na fase de entrada. Mesmo quando a intenção é boa, a triagem por entidade externa pode ser percebida como filtro subjetivo, e o Município precisa manter absoluto controle sobre critérios de participação e sobre a impessoalidade. Além disso, economicamente, a parceria pode criar custos adicionais e dependência institucional, e não substitui a necessidade de um procedimento público municipal claro. Portanto, como solução principal, não é a mais recomendável quando a Administração busca padronização e controle estrito, especialmente porque a política envolve patrimônio público e futura alienação.

Consideradas as alternativas, a solução adotada pelo Município em duas fases, com pré-qualificação e posterior realização de certame presencial para alienação dos imóveis por item/lote, restrito às empresas previamente pré-qualificadas, apresenta-se como o arranjo mais equilibrado sob os critérios técnicos e econômicos aplicáveis ao caso. Do ponto de vista técnico-administrativo, a primeira fase, de pré-qualificação com prazo definido, funciona como instrumento de organização do ingresso e de qualificação mínima dos interessados, permitindo ao Município colher, em janela temporal isonômica, um conjunto padronizado de informações e documentos que caracterizem a pessoa jurídica, seu ramo de atividade, sua situação de regularidade e suas condições mínimas de cumprir as obrigações inerentes ao programa. A pré-qualificação reduz assimetria de acesso, evita dispersão de pedidos informais e fortalece a



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

governança, porque impede que a fase competitiva seja ocupada por interessados sem condições mínimas, elevando a previsibilidade e a qualidade do certame.

Do ponto de vista econômico, a janela de pré-qualificação reduz incerteza e aumenta eficiência. Em políticas de incentivo, previsibilidade institucional é determinante para participação qualificada. Ao estabelecer um prazo claro para pré-qualificação, o Município sinaliza ao mercado um marco objetivo de ingresso, induzindo organização dos interessados e formação de um universo conhecido de participantes aptos à disputa. Isso melhora a capacidade de planejamento do certame, reduz risco de sessão deserta ou de baixa competitividade e diminui custos de transação e retrabalho institucional. Além disso, como o certame será por item/lote, a disputa por lote favorece que empresas concorram apenas pelo terreno compatível com seu porte e sua estratégia, reduzindo barreiras de entrada e aumentando a probabilidade de destinação efetivamente produtiva.

A segunda fase, o leilão dos imóveis, por sua vez, cumpre uma função específica e indispensável no ciclo. Ele é o procedimento de alienação em que se materializa a publicidade, a competição e a transparência na destinação do patrimônio público, permitindo que a Administração atenda ao interesse público de forma objetiva. O leilão, quando bem estruturado, é capaz de garantir que a alienação ocorra sob regras uniformes, com ampla divulgação, com disputa e com rastreabilidade, reduzindo riscos de favorecimento e reforçando a legitimidade social do programa. Do ponto de vista de política pública, ele também serve como mecanismo de demonstração de que o incentivo econômico não é uma concessão informal, mas um procedimento público, controlável e alinhado a regras claras. Isso é crucial quando se trata de programa de fomento à produção, pois a sociedade precisa compreender que o Município está utilizando instrumentos legais para estimular desenvolvimento com responsabilidade e transparência.

Comparando a solução em duas fases com a alternativa de leilão direto, a principal superioridade está no ganho informacional e na redução de riscos operacionais. Leilão direto pode até ser mais curto no papel, mas ele é mais arriscado na prática se houver baixa participação, se as condições não estiverem alinhadas ao mercado ou se houver desconhecimento sobre o perfil de interessados, o que pode gerar frustração e retrabalho. Já a solução em duas fases cria um período formal e público para mapear o interesse e organizar dados, sem substituir o caráter competitivo do leilão. É importante registrar, tecnicamente, que o credenciamento não é a alienação. Ele é uma etapa anterior de organização e levantamento de mercado, que melhora a qualidade do planejamento do procedimento posterior. Em termos de integridade do processo, essa separação é saudável, pois evita que a fase de mapeamento se confunda com a fase de destinação patrimonial. Economicamente, isso reduz custos de transação, porque empresas que efetivamente pretendem participar do programa já terão se identificado e reunido documentação preliminar, e o Município terá um termômetro real para dimensionar seu procedimento.

Comparando a solução em duas fases com a alternativa de seleção competitiva de projetos, a superioridade está na redução de subjetividade e no controle do risco de contestação. A seleção por mérito pode ser eficiente, mas exige critérios de julgamento sofisticados e capacidade técnica de avaliação, além de abrir maior espaço para disputas interpretativas. A pré-qualificação, por outro lado, tem vocação para ser objetiva e documental, focada em requisitos e informações mínimas, e não necessariamente em juízo subjetivo de valor sobre qual projeto é melhor. Isso não impede que o Município, ao planejar o leilão, inclua exigências e condições relacionadas à finalidade pública, desde que previstas no edital e juridicamente cabíveis, mas evita transformar a fase inicial em competição por critérios complexos. Assim, o Município reduz o risco de atrasos e judicialização, preservando, na fase do leilão, a estrutura competitiva típica do procedimento.

Comparando com instrumentos alternativos que não envolvem alienação, como cessões ou concessões de uso, a solução em duas fases reforça o objetivo municipal de reorganizar ativos ociosos e transformar patrimônio disperso em capacidade de investimento e planejamento, inclusive com possibilidade de direcionar recursos para aquisição de áreas unificadas mais



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

adequadas a projetos estratégicos. Essa comparação é importante para demonstrar que o Município considerou a proteção do patrimônio, mas optou pela alienação por entender que, neste desenho, a alienação se conecta a uma estratégia de gestão patrimonial e de fomento econômico, desde que acompanhada do procedimento competitivo e do controle necessário. Em termos econômicos, a alienação pode gerar liquidez e liberar o Município de custos indiretos relacionados à manutenção de imóveis ociosos, ao mesmo tempo em que cria oportunidade de reconfiguração de áreas e de atração de empreendimentos para locais mais apropriados, reduzindo externalidades urbanas e aumentando eficiência territorial.

O problema central não é simplesmente “alienar terrenos”, mas dar operacionalidade a uma política municipal de desenvolvimento econômico que utiliza, entre seus instrumentos, a disponibilização e a alienação de imóveis públicos como incentivo econômico, condicionando esse incentivo ao atendimento de finalidades públicas concretas e ao cumprimento de obrigações correlatas por parte do particular. Trata-se, portanto, de um ciclo decisório que exige (i) organização do ingresso de interessados, (ii) padronização e qualificação de informações mínimas sobre o perfil empresarial e o empreendimento pretendido, (iii) estruturação do procedimento competitivo de alienação com regras claras, publicidade e rastreabilidade, e (iv) capacidade de acompanhamento e responsabilização posterior, de modo a garantir que a destinação do bem público se converta em atividade produtiva efetiva, com impacto socioeconômico no Município de Dois Vizinhos.

Por fim, ao comparar com a alternativa de parceria para triagem, a solução municipal direta em duas fases reduz riscos de governança. O pré-credenciamento é um instrumento público do próprio Município, com regras que podem ser fiscalizadas e contestadas no rito adequado, e o leilão é procedimento público com publicidade ampla. Assim, o fluxo preserva o núcleo decisório na Administração, com transparência, e evita que a porta de entrada seja percebida como privatizada ou intermediada por interesses setoriais. Do ponto de vista econômico, isso fortalece a confiança institucional no programa, o que é um ativo essencial para atrair investimentos, pois empresas sérias valorizam previsibilidade e neutralidade do ente público.

Dessa forma, a escolha da solução em duas fases, Pré-Qualificação e posterior leilão de imóveis, se justifica tecnicamente por organizar o levantamento de mercado com isonomia temporal, padronização e rastreabilidade, e se justifica economicamente por aumentar a probabilidade de participação efetiva e competitividade no procedimento de alienação, reduzir retrabalho e frustração de certames, melhorar o planejamento do Município e reforçar a credibilidade do ambiente institucional de Dois Vizinhos para atração e consolidação de empreendimentos. Trata-se de um arranjo que separa corretamente o momento de mapear e organizar interessados do momento de alienar patrimônio, preservando a publicidade e a competição na fase própria, ao mesmo tempo em que oferece à Administração os elementos mínimos para planejar com responsabilidade e conduzir o programa de fomento de forma efetiva, verificável e alinhada ao interesse público.

Quanto ao Simples Nacional, Pessoa jurídica reunida em consórcio e cooperativas:

A Microempresa e a Empresa de Pequeno Porte poderão se beneficiar do regime de tributação pelo Simples Nacional?

A microempresa e a empresa de pequeno porte podem, sim, se beneficiar do regime de tributação do Simples Nacional, desde que atendam aos requisitos legais e realizem a opção por esse regime, pois o Simples é facultativo e não automático. Para que a opção seja válida, a pessoa jurídica deve se enquadrar como ME ou EPP nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, estar regularmente constituída e não incidir em hipóteses de vedação previstas na própria legislação, como situações relacionadas à natureza da atividade exercida ou a outras restrições legais que impedem a permanência no Simples. Em síntese, sendo ME ou EPP e inexistindo impedimentos legais, a empresa pode optar pelo Simples Nacional e, uma vez deferida a opção, passa a recolher tributos na forma unificada prevista nesse regime.



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

Poderá participar Pessoas Jurídicas em consórcio?

Sim.

Poderá participar Sociedades Cooperativas?

Sim.

Da vedação à subcontratação

A vedação à subcontratação, em regra, não se aplica a este objeto, porque essa previsão é típica de contratações em que a Administração firma contrato para execução de obra, prestação de serviço ou fornecimento continuado e pretende impedir que o contratado repasse a terceiros a execução daquilo que se obrigou a realizar. No presente caso, o procedimento envolve, na primeira fase, o Pré-Qualificação de pessoas jurídicas interessadas em participar do Programa de Incentivo de Fomento à Produção e, na segunda fase, a realização de certame para alienação de imóveis públicos como instrumento de incentivo econômico, não se tratando de contratação de terceiros para executar atividade em favor do Município. Assim, o enfoque adequado para proteção do interesse público não é a “subcontratação”, mas sim a adoção, no edital e nos instrumentos decorrentes do programa, de regras e condicionantes voltadas a evitar a interposição de empresas, a especulação imobiliária e a transferência do imóvel ou do benefício a terceiros sem aderência às finalidades do fomento, bem como a previsão de obrigações de implantação e operação do empreendimento pelo próprio beneficiário e de consequências em caso de descumprimento das condições estabelecidas no âmbito do programa e do certame.

Quanto a Possível adesão a Ata de Registro de Preços

Quanto à possível adesão a Ata de Registro de Preços, entende-se que essa hipótese não se aplica ao presente objeto, porque a Ata de Registro de Preços é um instrumento típico de contratações públicas para aquisição de bens e contratação de serviços, utilizado quando a Administração pretende registrar preços e condições com fornecedores para futuras contratações, conforme demanda, durante a vigência da ata. Aqui, porém, não se busca contratar um fornecedor para entregar bens ou prestar serviços ao Município, mas sim operacionalizar uma política pública de fomento por meio de Pré-Qualificação de pessoas jurídicas interessadas e, posteriormente, realizar certame para alienação de imóveis públicos como incentivo econômico, o que possui natureza jurídica e finalidades distintas daquelas atendidas por registro de preços. A “adesão” (carona) a ata pressupõe a existência de um objeto padronizado de compra/serviço registrado e a intenção de contratar despesa pública com base naquela ata, circunstâncias que não se verificam neste processo, já que não há compra ou contratação de execução por terceiros em favor do Município, e sim um procedimento de seleção e destinação patrimonial vinculado a objetivos de geração de emprego, renda e inovação. Portanto, não há pertinência técnica ou jurídica em prever adesão a Ata de Registro de Preços neste ETP.

**3. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO
 (art. 18 § 1º inciso VIII da Lei 14.133/2021)**

A opção pelo parcelamento da contratação, com a separação em nove itens. O parcelamento do objeto, neste caso, mostra-se medida adequada e necessária para compatibilizar a operacionalização do Programa de Incentivo de Fomento à Produção com a natureza patrimonial dos bens envolvidos e com as finalidades públicas de geração de empregos, renda e estímulo à inovação. Considera-se que os imóveis públicos passíveis de alienação possuem características próprias e não equivalentes entre si, variando quanto à localização, metragem, condições urbanísticas, acessos e potencial de aproveitamento produtivo, de modo que a condução do certame em itens individualizados por terreno amplia a competitividade, reduz barreiras de entrada e evita que apenas empresas com maior capacidade financeira ou com interesse em adquirir um conjunto amplo de áreas concentrem a participação. Ao estruturar a alienação por itens, o Município permite que cada pessoa jurídica, conforme seu porte, ramo de atividade e estratégia de implantação, concorra apenas pelo imóvel que melhor se adequa às suas



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

necessidades, o que tende a aumentar a atratividade do certame, favorecer a participação de microempresas e empresas de pequeno porte e maximizar a probabilidade de que o imóvel alienado seja efetivamente destinado à implantação produtiva pretendida, com resultados concretos para o interesse público.

No desenho adotado em duas fases, o parcelamento deve ser compreendido como característica essencial da segunda fase, na qual ocorrerá a alienação por item, sem exigir, na primeira fase, a vinculação prévia do interessado a um terreno específico. Isso porque a pré-qualificação tem natureza de enquadramento e organização do ingresso no Programa, voltado a identificar e qualificar as pessoas jurídicas interessadas, reunir informações e documentos mínimos e formar um universo de participantes habilitados a disputar o certame posterior. Exigir, já no credenciamento, a definição do terreno de interesse poderia reduzir a efetividade da política pública, pois muitas empresas, especialmente as de menor porte, ainda não dispõem de elementos técnicos completos para apontar um imóvel específico antes de conhecerem a listagem final a ser ofertada, seus parâmetros e condições, o que poderia gerar exclusão indevida de interessados ou manifestações pouco consistentes. Assim, o credenciamento é tratado como fase geral de ingresso no Programa, enquanto o parcelamento se materializa de forma objetiva na etapa do certame, quando os imóveis são apresentados em itens individualizados e a disputa ocorre item a item, garantindo clareza, comparabilidade e transparência.

Dessa forma, o parcelamento por itens, associado a pré-qualificação geral prévio, preserva a racionalidade do processo: primeiro, o Município organiza e qualifica o universo de interessados, garantindo isonomia de acesso e previsibilidade; em seguida, estrutura a alienação de modo parcelado, permitindo competição efetiva e seleção mais aderente ao interesse público em cada item. Esse arranjo reduz riscos de concentração, favorece maior número de participantes, melhora a eficiência do procedimento e reforça que a alienação não tem finalidade meramente patrimonial, mas constitui instrumento econômico do programa, buscando direcionar cada imóvel ao empreendimento mais apto a transformá-lo em atividade produtiva efetiva, com geração de empregos e dinamização da economia local.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE (art. 18 § 1º inciso IV da Lei 14133/2021)

A estimativa de quantidade, nesta fase de planejamento, é de 9 (nove) imóveis/terrenos públicos aptos a serem submetidos ao procedimento do Programa de Incentivo de Fomento à Produção, por se tratarem de áreas que, no momento, possuem condições legislativas, documentais e logísticas suficientes para cumprir função pública no âmbito da Lei Municipal nº 2.562/2021, e posteriores alterações, viabilizando sua destinação como instrumento de incentivo econômico voltado à geração de empregos, renda e inovação. Registra-se, contudo, que essa estimativa reflete o cenário atual de maturidade administrativa e de disponibilidade patrimonial, podendo ser ampliada ao longo do exercício conforme a Administração conclua novas etapas de regularização, compatibilização normativa, organização de infraestrutura e consolidação de condições técnicas de outros imóveis para ingresso no Programa. Além disso, considerando o caráter dinâmico da política de fomento e a necessidade de manter o Município responsivo à demanda do setor produtivo, admite-se a possibilidade de abertura de novos credenciamentos ao longo do exercício, de modo a permitir o ingresso de novas pessoas jurídicas interessadas, sem prejuízo das regras e condições específicas que vierem a ser estabelecidas para cada rodada e para os certames subsequentes.

O município disponibilizou nove lotes urbanos dispersos em diversos loteamentos para alienação, sendo eles:

- I. Lote de terras urbano n. 8-B (oito-B), da quadra n. 3-A (três-A), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "A", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 2.256,00m² (dois mil, duzentos e cinquenta e seis metros quadrados), Matrícula nº 57.306.
- II. Lote de terras urbano n. 10-A (dez-A), da quadra n. 12, do Loteamento Morada Nova, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 2.312,35m²



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

- (dois mil, confrontações trezentos e doze metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), Matrícula nº 62.837.
- III. Lote de terras urbano n.º 10-B (dez-B), da quadra n.º 12, do Loteamento Morada Nova, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 2.445,45m² (dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), Matrícula nº 62.838.
- IV. Lote de terras urbano n.º 05 (cinco), da Quadra n.º 03 (três), do Loteamento Residencial Cappellesso, do Município e Comarca de Dois Vizinhos/PR, com área total de 400,74m² (quatrocentos metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 44.292.
- V. Lote de terras urbano n.º 06 (seis), da Quadra n.º 9 (nove), do Loteamento Cristo Rei, do Município e Comarca de Dois Vizinhos/PR, com área total de 332,89m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 54.846.
- VI. Lote de terras rural n.º 07 (sete), da Quadra n.º 3-A (três-A), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos, do Município e Comarca de Dois Vizinhos/PR, com área total de 2.100,00m² (dois mil e cem metros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 55.072.
- VII. Lote de terras urbano n.º 79 (setenta e nove), da Gleba n.º 23-DV (vinte e três - DV) do Núcleo Dois Vizinhos, Colônia Missões, do Município e Comarca de Dois Vizinhos, com área de 2.129,94m² (dois mil, cento e vinte e nove metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 61.412.
- VIII. Lote de terras urbano n.º 06 (seis), da Quadra n.º 01 (um), do Loteamento Industrial Ângelo Vitto, do Município e Comarca de Dois Vizinhos/PR, com área total de 1.321,06m² (um mil trezentos e vinte e um metros quadrados e seis decímetros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 36.084.
- IX. Lote de terras urbano n.º 02 (dois), da Quadra n.º 01 (um), do Loteamento Industrial Brustolin, do Município e Comarca de Dois Vizinhos/PR, com área total de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), com limites e confrontações conforme Matrícula n.º 61.460.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18 § 1º inciso VI da Lei 14.133/2021);

Os valores dos terrenos a serem alienados foram definidos por meio de parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Municípios de Dois Vizinhos e totalizam o valor de R\$ 3.849.650,47 (três milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos), com a aplicação do Benefício de 50% (cinquenta por cento), conforme Art. 5º, §1º e §2º da Lei Municipal nº 2.562/2021, o valor mínimo esperado com a alienação dos terrenos é de R\$ 1.924.825, 24 (um milhão, novecentos e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos).

6. ANÁLISE DOS RISCOS (art. 18 § 1º inciso X da Lei 14.133/2021)

RISCOS	PROBABILIDADE	DANOS (IMPACTOS)	AÇÕES DE PREVENÇÃO	AÇÕES DE CONTINGÊNCIA
Baixa adesão à Pré-Qualificação	Média	Poucos interessados habilitados, baixa competitividade na fase 2, risco de frustração de itens e	Publicidade ativa e multicanal; edital com linguagem clara e checklist; canal oficial de	Prorrogar/reabrir credenciamento por ato motivado; realizar nova rodada no exercício;



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

11

RISCOS	PROBABILIDADE	DANOS (IMPACTOS)	AÇÕES DE PREVENÇÃO	AÇÕES DE CONTINGÊNCIA
		menor efetividade do fomento (emprego/renda/inação)	dúvidas; divulgação junto a entidades empresariais e Agência do Trabalhador	reforçar comunicação e orientações
Questionamentos/impugnações ao edital (regras do credenciamento e da fase 2)	Média	Suspensão do cronograma, atrasos, retrabalho, risco de anulação de atos	Revisão jurídica prévia; coerência entre fases e regras; critérios objetivos; respostas a esclarecimentos e retificações tempestivas	Retificar e republicar; reabrir prazos; ajustar regras mantendo isonomia e publicidade; reagendar sessão
Falhas na listagem e descrição dos imóveis por item (dados incompletos, divergências de área, confrontações, matrícula)	Média	Impugnação de itens, desistências, judicialização, insegurança para investimento e para o Município	Conferência prévia de matrícula/descrição; validação com Patrimônio/Urbanismo; anexos técnicos completos por item	Retificar ou excluir item específico; saneamento documental; reofertar em rodada posterior
Avaliação imobiliária inadequada (valor mínimo descolado do mercado)	Média	Baixa atratividade, itens desertos, ou perda patrimonial/contestação por subavaliação	Metodologia de avaliação formal; registro de memórias; uso de referências locais; validação interna	Revisar avaliação e republicar; readequar valores mínimos; reprogramar itens
Publicidade insuficiente do certame e/ou dos itens	Média	Redução de competitividade, alegações de falta de transparência, risco de nulidade	Publicação completa no canal oficial; cronograma detalhado; centralização de documentos; reforço de divulgação institucional	Reabrir prazos; republicar edital/retificação; repetir sessão com ampla publicidade
Fraudes/declarações inverídicas na fase de pré-qualificação (documentos, capacidade, informações do empreendimento)	Baixa/Média	Habilitação indevida, risco de favorecimento, perda de credibilidade do programa, responsabilização	Exigir documentação mínima objetiva; checagens de validade e autenticidade; diligências; registro de análises	Descredenciar/inabilitar motivadamente; instaurar apuração; ajustar controles e republicar atos se necessário
Conluio/cominação de propostas no certame por item	Baixa/Média	Prejuízo ao interesse público, baixa disputa, possível anulação e responsabilização	Regras claras e sessão transparente; registro integral; atenção a sinais (lances coordenados, padrões anormais)	Suspender item/sessão; apurar indícios; comunicar órgãos competentes quando cabível; refazer item com salvaguardas
Risco de especulação e desvio de finalidade (empresa adquire e não implanta; tenta transferir a terceiros)	Média	Imóvel permanece ocioso, não geração de empregos/renda, desgaste institucional	Cláusulas e obrigações claras no instrumento de compra e venda/termo; marcos de comprovação; vedação/controlado de transferência	Aplicar penalidades e mecanismos de reversão previstos; reofertar o imóvel; impedir nova participação nos termos permitidos



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

12

RISCOS	PROBABILIDADE	DANOS (IMPACTOS)	AÇÕES DE PREVENÇÃO	AÇÕES DE CONTINGÊNCIA
			durante obrigações; fiscalização	
Descumprimento de prazos de implantação/entrada em operação pelo beneficiário	Média	Frustração do objetivo do fomento; manutenção de ociosidade; disputas administrativas/judiciais	Estabelecer prazos, marcos e documentos de comprovação; acompanhamento periódico; notificações preventivas	Notificar; instaurar procedimento de apuração; aplicar sanções; promover reversão e nova destinação do item
Incompatibilidades urbanísticas/ambientais ou demora em licenças necessárias ao empreendimento	Média	Atraso na implantação, descumprimento de cronograma e perda de efetividade do incentivo	Informar condicionantes do imóvel no edital; orientar sobre responsabilidades; articulação interna para clareza de exigências	Reprogramar prazos quando juridicamente possível e motivado; avaliar substituição do item em rodada futura
Falhas operacionais na sessão do certame (sistema, registros, ata incompleta)	Baixa/Média	Questionamentos, suspensão, perda de rastreabilidade e transparência	Testes prévios; equipe treinada; plano de registro (ata detalhada, listas, evidências)	Suspender e remarcar; lavrar ata circunstanciada; republicar cronograma e preservar evidências
Desalinhamento interno entre setores (Desenv. Econômico, Patrimônio, Jurídico, Finanças, Urbanismo)	Média	Retrabalho, atrasos, informações contraditórias em edital/anexos	Governança do processo; responsáveis definidos; checklist por fase; validações formais	Replanejar cronograma; consolidar decisão em nota técnica; corrigir e republicar documentos afetados
Participação de impedidos (conflito de interesses, vedados)	Baixa	Nulidade, responsabilização e perda de legitimidade	Declarações e verificações; controles internos; segregação de funções; publicidade dos atos	Anular atos viciados; substituir responsáveis; apurar responsabilidades e republicar etapas necessárias
Baixa efetividade pós-alienação (empresa opera sem atingir impacto socioeconômico esperado)	Média	Resultados aquém do previsto, críticas ao programa e baixa confiança institucional	Definir contrapartidas e indicadores mínimos compatíveis com o programa; plano de acompanhamento; articulação com intermediação de mão de obra	Reforçar fiscalização; aplicar medidas previstas; aprimorar critérios em novas rodadas (credenciamentos futuros e itens)

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18 § 1º inciso VII da Lei 14.133/2021)

A solução adotada, como um todo, organiza a implementação do Programa de Incentivo de Fomento à Produção do Município de Dois Vizinhos (Lei Municipal nº 2.562/2021 e alterações) em um fluxo estruturado em duas fases complementares e sequenciais, com o objetivo de garantir governança, isonomia, transparência e efetividade dos resultados públicos pretendidos, especialmente geração de empregos, renda e estímulo à inovação, utilizando a destinação e posterior alienação de imóveis públicos como instrumento econômico do programa e não como finalidade meramente patrimonial. O desenho foi concebido para que o Município



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

tenha, primeiro, um mecanismo formal e padronizado de ingresso e qualificação mínima dos interessados e, depois, uma etapa competitiva de alienação por item, assegurando publicidade e rastreabilidade no procedimento, além de permitir acompanhamento posterior das obrigações e condicionantes vinculadas ao fomento.

Na primeira fase, realiza-se uma pré-qualificação de pessoas jurídicas interessadas em participar do programa, por meio de edital específico, com prazo de 30 (trinta) dias para recebimento das manifestações de interesse, apresentação de documentos e informações mínimas de enquadramento. Essa etapa funciona como porta institucional única de entrada, voltada a organizar a demanda empresarial, reduzir assimetrias de acesso, evitar a informalidade de pedidos dispersos e constituir um cadastro de interessados habilitados a seguir para a etapa seguinte. A pré-qualificação possui caráter geral, não exigindo, nesse momento, a vinculação do interessado a um terreno específico, justamente porque a finalidade principal é identificar e qualificar as empresas e seus perfis, assegurando que a Administração disponha de um universo conhecido de participantes e de informações mínimas padronizadas para planejamento e instrução do procedimento posterior. Concluída a análise documental de pré-qualificação, o Município publica os resultados, formaliza o rol de empresas credenciadas e encerra a fase de ingresso daquela rodada, sem prejuízo de que, ao longo do exercício, novas rodadas de credenciamento possam ser abertas, caso haja conveniência administrativa e disponibilidade de novos imóveis aptos a ingressarem no programa.

Na segunda fase, promove-se o certame competitivo para alienação dos imóveis públicos vinculados ao programa, estruturado por item, sendo cada item correspondente a um terreno/imóvel individualmente considerado. Nessa etapa, o Município disponibiliza a listagem dos imóveis aptos, com as informações essenciais de identificação e condições pertinentes, e realiza a disputa por item, assegurando que as empresas possam concorrer apenas naqueles itens que considerarem mais adequados ao seu porte, ramo e projeto de implantação. O certame é destinado às empresas previamente credenciadas na fase 1, de modo a preservar o encadeamento lógico do programa: primeiro, o enquadramento e a qualificação mínima dos interessados em janela temporal isonômica; depois, a disputa formal e rastreável para destinação do imóvel, por item, dentro de regras claras e publicizadas. A estrutura por itens amplia a competitividade, reduz barreiras de entrada, evita concentração de participação, favorece maior número de concorrentes e aumenta a probabilidade de que cada imóvel seja destinado a um empreendimento compatível com suas características e com a capacidade real de implantação, maximizando o potencial de conversão do incentivo em atividade produtiva efetiva.

A solução também incorpora mecanismos de coerência entre finalidade e execução, ao reforçar que a alienação no âmbito do programa não tem objetivo simples de transferir propriedade, mas de induzir resultados socioeconômicos concretos no território, razão pela qual o fluxo foi desenhado para viabilizar acompanhamento posterior e responsabilização do beneficiário, conforme as condições e obrigações definidas nos instrumentos do programa e do certame. Assim, após a conclusão da etapa competitiva e a formalização do resultado, o Município mantém capacidade de monitorar o cumprimento das obrigações assumidas pelo beneficiário, com foco na implantação do empreendimento, na entrada em operação e na geração de impactos compatíveis com a finalidade pública do fomento, adotando providências administrativas cabíveis quando houver descumprimento, de forma a proteger o interesse público e evitar desvio de finalidade.

Em síntese, a solução como um todo se traduz em um modelo de governança em duas fases que integra (i) um credenciamento geral e temporário para organizar e qualificar os interessados e (ii) um certame de alienação por item direcionado aos credenciados, permitindo disputa transparente e competitiva, com maior eficiência administrativa e maior aderência aos objetivos do programa. Esse arranjo reduz incertezas, fortalece a previsibilidade institucional, melhora a capacidade de planejamento e aumenta a chance de que os imóveis públicos disponibilizados cumpram sua função pública no âmbito da Lei de Fomento, contribuindo



efetivamente para geração de empregos, renda e dinamização econômica no Município de Dois Vizinhos.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18 § 1º inciso III da Lei 14.133/2021)

Restrições à participação:

- a) empresas que tenham em seu quadro social funcionários públicos ou dirigentes da administração diretas ou indiretas, bem como seus cônjuges e companheiros.
- b) Pessoas jurídicas, incluindo seus proprietários, que já tiveram alguma irregularidade em programas de alienação, doação, cessão, concessão ou autorização de uso de imóveis públicos, ainda que tenha processo aberto em andamento.

Requisitos de Alienação:

- c) Devido aos lotes estarem dispersos em diversos loteamentos, a habilitação das empresas interessadas nos imóveis disponibilizados estará condicionada à compatibilidade do ramo de atividade declarado com a destinação urbanística da área, conforme disposto na Lei Municipal no 2570/2021 de Zoneamento, Uso e Ocupação de solo de Dois Vizinhos.
- d) As dimensões dos imóveis são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no Registro Geral (matrícula). As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município, não ensejando devolução de parte do preço, complementação da área descrita, cancelamento da arrematação ou rescisão do contrato.
- e) Para as empresas cujas atividades forem enquadradas pelo órgão ambiental competente como efetiva ou potencialmente poluidoras, ou utilizadoras de recursos ambientais, será exigida a apresentação do licenciamento ambiental cabível à atividade e ao porte do empreendimento e, quando exigidos no processo de licenciamento, dos respectivos estudos, relatórios, planos e medidas ambientais pertinentes, tais como Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), medidas de manutenção de área verde, compensação ambiental ou compromisso de recuperação de áreas degradadas.
- f) As empresas interessadas deverão formular propostas para o item (Lote) de acordo com o ramo de atividade observando o disposto na Lei Municipal no 2570/2021.
- g) As empresas interessadas deverão apresentar os documentos de habilitação em até 30 (trinta) dias, após a publicação do edital.
- h) Os documentos de habilitação passarão pela análise Conselho de Fomento a Produção de Dois Vizinhos, conforme art. 19 da Lei Municipal no 2562/2021, que emitirá Parecer Técnico.
- i) Os interessados deverão instalar um novo empreendimento ou ampliar o já existente e apresentar requerimento em formulário próprio dirigido à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico do Município de Dois Vizinhos, no qual especificará o incentivo pretendido e juntará os seguintes documentos:
 - a. Requerimento em formulário próprio, disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico;
 - b. Fichas cadastrais preenchidas, com descrição do empreendimento;
 - c. Contrato social consolidado;



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

- d. Cópia da matrícula do imóvel ou contrato de locação;
 - e. Alvará de funcionamento;
 - f. Alvará de construção;
 - g. Cópia do cartão do CNPJ e inscrição estadual;
 - h. Cópia do CPF, RG (no ocultado) comprovante de endereço dos sócios;
 - i. Certidão negativa de débito do imóvel e empresa junto as fazendas públicas federal, estadual e municipal;
 - j. Apresentação de cronograma físico e financeiro de implantação do empreendimento;
 - k. Última folha de pagamento, comprovada pelo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - CAGED - (substituído pelo eSocial) ou outro documento que o substituir; e;
 - l. Cópia do documento equivalente a declaração de imposto de renda da pessoa jurídica ou balanço da empresa.
- j) No caso de instalação de um novo empreendimento no município a documentação necessária do requerente dispensará os itens identificados como V, VI, XI e XII, desde que o requerente assuma formalmente o compromisso de juntar os referidos documentos imediatamente após a emissão dos mesmos.
- k) A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico, poderá solicitar aos interessados informações e/ou documentos complementares que julgar indispensáveis para a avaliação do empreendimento.
- l) Num primeiro momento será divulgado a relação de empresas aptas devidamente pré-qualificadas para cada item/lote, destas poderão oferecer proposta no processo de leilão presencial.

Requisitos para o Leilão

- m) Será considerado vencedor do certame o licitante que oferecer maior oferta, conforme a Lei de Licitações vigente e Lei Orgânica Municipal.
- n) Em caso de empate na maior oferta, será considerado o vencedor do certame, o licitante que oferecer forma de pagamento mais vantajosa ao município de Dois Vizinhos.
- o) Após a fase de disputa, o licitante vencedor poderá efetuar o pagamento das seguintes formas:
 - a. À vista em parcela única com desconto de 5% (cinco por cento) do valor total;
 - b. Em até 48 (quarenta e oito) parcelas, com carência de até 6 (seis) meses para o início do pagamento, contados do início da operação da empresa no local concedido.
- p) Para a hipótese de pagamento parcelado, o índice de correção a ser utilizado será a Unidade Fiscal do Município - UFM, a ser apurado anualmente.
- q) No caso de atraso no pagamento das parcelas, ela será acrescida de juros de 1% (um por cento) e multa moratória no valor correspondente a 1% (um por cento) do seu valor ao mês, sem prejuízo da sua atualização monetária.
- r) A arrematante deverá dirigir-se ao Setor de Tributação do Município, portando os documentos necessários (contrato/carta de arrematação) para emissão das guias de arrecadação para o caso de pagamento à vista.
- s) O imóvel será adquirido no estado em que se encontra, qualquer averbação e despesas com bem feitorias e/ou outros serão de responsabilidade do adquirente.

Após a fase 1 de pré-qualificação de interessadas, e finalizado a fase 2 de lances no leilão:



- t) É obrigatório o compromisso expresso do adquirente:
 - a. Protocolar o projeto para aprovação da edificação num prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato ou termo;
 - b. Aprovação do projeto arquitetônico e projetos complementares em todos os órgãos competentes no prazo de 3 (três) meses, contados da assinatura do contrato;
 - c. Concluir a construção no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura do contrato ou termo;
 - d. Entrar em operação no prazo de até 90 (noventa) dias, a contar do término do prazo do inciso III acima.
- u) A transmissão de posse do imóvel alienado, tanto o valor pago à vista ou parcelado, dar-se-á com a assinatura do contrato de compra e venda, porém a escritura definitiva de compra e venda do imóvel firmada com o município somente será concedida após o término das obrigações e comprovado o funcionamento do empreendimento no período de 5 (cinco) anos.
- v) Os imóveis alienados não poderão ser alienados, cedidos ou locados pela empresa arrematante durante o período das obrigações.
- w) A pessoa jurídica arrematante é obrigada ao cumprimento das demais legislações pertinentes à atividade por ela desenvolvida, especialmente as de proteção ambiental, obrigando-se ao tratamento dos resíduos industriais, do que seu descumprimento acarretará também em causa para a reversão do imóvel ao município.
- x) As empresas de Indústria, Comércio e Prestação de Serviços deverão manter em seu quadro funcional um número mínimo de empregados de 80% (oitenta por cento) da mão de obra de pessoas residentes no município de Dois Vizinhos.
- y) A contratação de mão de obra deverá ser preferencialmente intermediada pela Agência do Trabalhador de Dois Vizinhos.
- z) Ainda as empresas se comprometem a:
 - a. responder por todos e quaisquer encargos trabalhistas, previdenciários e tributários, bem como toda a responsabilidade referente as funções e desempenhos exercidos;
 - b. efetuar o pagamento de despesas decorrentes do uso do imóvel como a energia elétrica, água, telefone, segurança e outras decorrentes da regular manutenção e funcionamento da empresa, e quaisquer outras despesas;
 - c. exercer atos para preservação, conservação e manutenção de bens e instalações do imóvel, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes de negligência, imperícia ou imprudência, excetuando-se o desgaste natural de uso e as ocorrências de caso fortuito ou força-maior;
 - d. responder civilmente e penalmente por todos os prejuízos, perdas e danos causados por si ou por seus propostos ou empregados ao imóvel;
 - e. apresentar semestralmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico as certidões de regularidade previdenciária, trabalhista, incluindo FGTS, Tributos Municipais, bem como as guias GFIP (substituída pela DCTWeb no âmbito do eSocial) e CAGED (igualmente substituída pelo eSocial) e;
 - f. responder pelo pagamento de qualquer débito decorrente do uso do imóvel.



- aa) A Arrematante deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, sendo passível de aplicação das penalidades previstas em caso de descumprimento.
- bb) As áreas dos lotes são de fáceis localizações, e poderão ser visitadas a livre critério dos interessados, independentemente de qualquer processo formal. Sendo de inteira responsabilidade dos licitantes o conhecimento dos locais. No entanto caso algum interessado queira vistoriar o local acompanhado por servidor, deverá solicitar por e-mail: sdectt@doisvizinhos.pr.gov.br para agendamento da visita que ocorrerá de segunda a sexta feiras das 8h às 12h e das 14h às 16h.
- cc) Em hipótese alguma o desconhecimento do estado em que se encontra o imóvel, seja em relação às medidas, características, funcionalidades, estado de conservação ou suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, bem como das condições registraes, poderá ser alegado como justificativa para a inexecução da arrematação/contrato ou qualquer obrigação referente a arrematação, não cabendo qualquer reclamação posterior.
- dd) A Arrematante deverá assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica, não podendo transferir a responsabilidade pelo objeto licitado para nenhuma outra empresa ou instituição de qualquer natureza.
- ee) A arrematante prestará todos os esclarecimentos técnicos que lhe forem solicitados quanto a execução das obras no imóvel, se obrigando a executar as obras de acordo com os prazos e critérios estipulados no cronograma físico financeiro.
- ff) A arrematante é obrigada a pagar todos os tributos, contribuições fiscais que incidam ou venham a incidir, direta e indiretamente, assim como se responsabilizar pelas despesas operacionais e administrativas das obras a serem executadas.
- gg) Os empregos diretos que a empresa arrematante se obrigar a gerar não poderão ser ocupados por pessoas que possuam parentesco, consanguíneo ou por afinidade, até o terceiro grau, com os sócios ou administradores da empresa.

Reversão:

- hh) Cessarão automaticamente os incentivos concedidos a arrematante quando:
 - a. Paralisarem suas atividades por mais de 180 (cento e oitenta) dias sem comunicação e respectiva autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico.
 - b. Deixarem de exercer a sua atividade fim, sublocarem, arrendarem, cederem em comodato ou de qualquer outra forma transferirem a terceiros o imóvel e/ou instalações;
 - c. Atrasarem o pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas decorrentes da aquisição de terrenos, bem como de qualquer outro tributo que incide sobre o mesmo;
 - d. For constatada por qualquer autoridade fiscal, quer do município de Dois Vizinhos ou de qualquer outro órgão governamental, a prática de atos com o intuito de fraudar a legislação fiscal ou outras situações similares visando ao não recolhimento integral ou o recolhimento a menor de tributos ou contribuições de outra natureza.
 - e. Descumpra os prazos estabelecidos no cronograma Físico e Financeiro de Implantação do Empreendimento.



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

- f. Exerça atividade que não esteja prevista ou normatizada em lei, considerada ilegal, acarretando reversão automática do imóvel ao patrimônio do município.
- g. Qualquer meio que burle, viole, desrespeite ou até mesmo fraude as regras estabelecidas para o devido fim das vendas dos lotes.
- h. Agir de maneira desleal ou até mesmo de má-fé, indo em desacordo com o leilão.
- ii) A rescisão ensejará a reversão do imóvel dado em posse precária ao comprador ao patrimônio do município de Dois Vizinhos, ainda que tenha sido averbado o respectivo contrato de compra e venda na matrícula do imóvel objeto da alienação.
- jj) A reversão dos imóveis ao patrimônio do município dar-se-á sem qualquer direito à indenização ao comprador, inclusive quanto às benfeitorias que porventura foram incorporadas ao imóvel.
- kk) No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações previstas neste instrumento, será realizada a respectiva inscrição em dívida ativa e as cobranças cabíveis, no valor total das penalidades, acrescido de correção monetária, juros legais e demais encargos, sem prejuízo da possibilidade de retrocessão do imóvel e da aplicação de quaisquer outras penalidades previstas neste contrato e na legislação aplicável.
- ll) Será acrescida uma multa de 15% (quinze por cento) por rescisão contratual no valor atualizado do imóvel alienado na licitação.

INSTALAÇÃO DE ESCRITÓRIO

() SIM

(x) NÃO

9. JUSTIFICATIVAS (Art. 18, inciso IX da Lei 14133/2021)

O Programa de Fomento à Produção foi instituído para fomentar o desenvolvimento socioeconômico de Dois Vizinhos por meio de incentivos econômicos e fiscais, priorizando geração de emprego, renda e inovação, e prevê, entre os incentivos econômicos, a alienação de imóveis mediante procedimento licitatório. A partir dessa moldura, as restrições de participação, os requisitos de habilitação e as exigências documentais não podem ser tratados como “burocracia”, mas como instrumentos de governança do programa e de proteção do interesse público, porque a alienação aqui é um meio para induzir resultados produtivos, e não um fim patrimonial. A própria lei municipal determina que a alienação seguirá o rito da Lei de Licitações vigente e que, na licitação, haverá exigência de pessoa jurídica legalmente constituída, além de vedar a participação de agentes políticos ou servidores públicos e seus cônjuges/companheiros e parentes próximos, o que obriga o Município a desenhar filtros objetivos de integridade e impessoalidade no edital e na fase de habilitação, sob pena de fragilizar a legalidade e a credibilidade do programa.

No eixo de integridade e prevenção de conflitos, a restrição relativa a empresas que tenham em seu quadro social servidores/agentes políticos/dirigentes da Administração, bem como cônjuges e companheiros, é justificada como decorrência direta da vedação legal municipal de participação dessas pessoas nos processos de licitação vinculados ao programa. A finalidade dessa vedação é proteger a impessoalidade e evitar captura do procedimento por interesses privados conectados ao poder público, reduzindo riscos de favorecimento, direcionamento ou suspeição do certame. Na mesma lógica de integridade, a restrição a pessoas jurídicas e seus proprietários que tenham histórico de irregularidades em programas anteriores de alienação, doação, cessão, concessão ou autorização de uso de imóveis públicos, ainda que com processo em andamento, se



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

sustenta como medida de proteção do próprio programa contra reincidência e como forma de reduzir o risco de desvio de finalidade. A Lei Municipal nº 2.562/2021 prevê um regime robusto de penalidades e de cessação automática de incentivos quando houver, por exemplo, paralisação de atividade sem autorização, transferência do imóvel a terceiros, inadimplemento, fraude fiscal, descumprimento do cronograma ou exercício de atividade ilegal, com possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio municipal e aplicação de multa por rescisão. Assim, admitir novamente participantes com histórico comprovado de descumprimentos similares, ou com apuração formal em curso, eleva a probabilidade de repetição de danos já tipificados como graves pela política pública, consumindo capacidade de fiscalização e colocando em risco a efetividade do fomento.

No eixo da compatibilidade urbanística e territorial, as exigências que condicionam a habilitação e a apresentação de propostas à compatibilidade do ramo de atividade com a destinação urbanística do lote, e que determinam que a proposta seja formulada observando o zoneamento municipal, decorrem da própria natureza dos imóveis, que estão dispersos em distintos loteamentos e, portanto, submetidos a regras urbanísticas diversas. A Lei nº 2.570/2021 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), a justificativa pública é objetiva: o Município não pode incentivar a instalação de atividade incompatível com a vocação urbanística do local, sob pena de produzir insegurança jurídica para o empreendimento, conflitos com vizinhança, autuações e inviabilidade de licenças, o que frustraria o núcleo do programa, que é implantação produtiva e geração de empregos. Essa exigência também se conecta ao dever de planejamento e de coerência entre política de desenvolvimento e ordenamento territorial, reduzindo o risco de o próprio incentivo se transformar em problema urbano e jurídico.

No eixo registral e de transparência patrimonial, a previsão de que as dimensões constantes do edital são meramente enunciativas, reproduzindo a matrícula, e de que divergências eventualmente apuradas não geram ônus ao Município, busca dar segurança ao procedimento e alocar responsabilidades de forma clara. A Lei municipal exige publicidade e transparência dos imóveis a serem alienados, com descrição completa em Diário Oficial, e define que o valor mínimo será apurado por avaliação imobiliária vinculada à Secretaria de Administração e Finanças, considerando mercado regional. Essa arquitetura pressupõe que a referência formal do bem é a matrícula e os registros oficiais, e que o interessado tem o dever de diligência, inclusive de vistoria, para formar sua decisão econômica. Ao explicitar essa regra no edital, o Município previne litígios pós-certame, evita pedidos de abatimento, complementação de área ou rescisões oportunistas e preserva a estabilidade do programa, sem impedir a transparência exigida na divulgação das características essenciais do bem.

No eixo ambiental, as exigências de licenciamento prévio e, quando aplicável, estudos e planos como EIA/RIMA e PGRS, bem como medidas de manutenção/compensação ambiental e recuperação de áreas degradadas, se justificam por duas razões convergentes: primeiro, porque a lei municipal determina expressamente que toda empresa que pretenda se instalar no município dentro do âmbito do programa deve solicitar seu licenciamento ambiental prévio junto aos órgãos competentes; segundo, porque a mesma lei impõe à beneficiária o dever de cumprir a legislação ambiental e tratar resíduos industriais, prevendo que o descumprimento pode ensejar reversão do imóvel ao Município. Em outras palavras, não é uma exigência “extra”: é o mecanismo de prevenção para garantir que o incentivo econômico não patrocine passivo ambiental e que o empreendimento consiga, de fato, operar regularmente, preservando o resultado público pretendido.

No eixo de habilitação e comprovação de capacidade, a Lei Municipal nº 2.562/2021 determina que, para obter os incentivos do art. 3º, o interessado deve instalar novo empreendimento ou ampliar o já existente e apresentar requerimento em formulário próprio dirigido à Secretaria competente, especificando o incentivo pretendido e juntando um conjunto de documentos mínimos, incluindo fichas cadastrais com descrição do empreendimento, contrato social, matrícula do imóvel ou contrato de locação, alvarás, CNPJ e inscrição estadual, identificação dos sócios, certidões negativas, cronograma físico-financeiro, última folha de pagamento (CAGED ou substituto) e documento equivalente à declaração de IRPJ ou balanço.



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Essa lista é a espinha dorsal de “por que” cada documento existe: ela permite comprovar existência jurídica e representação (contrato social e CNPJ), localização e lastro físico (matrícula/locação e, quando cabível, alvarás), regularidade fiscal e capacidade de cumprir obrigações (certidões), viabilidade e planejamento de implantação (cronograma) e, especialmente, aderência à finalidade do fomento por meio de evidências objetivas sobre operação e empregos (folha/CAGED) e capacidade econômico-financeira mínima (balanço/declaração equivalente). A lei também prevê dispensa parcial para novos empreendimentos quanto a alguns documentos, desde que haja compromisso formal de juntada posterior, e autoriza a Secretaria a solicitar informações e documentos complementares indispensáveis para avaliação, o que justifica cláusulas de diligência e complementação documental no edital.

Além da lei municipal, a Lei nº 14.133/2021 reforça a racionalidade dessas exigências ao detalhar a habilitação fiscal, social e trabalhista (inscrição no CNPJ, inscrição estadual/municipal pertinente ao ramo, regularidade com fazendas, seguridade social e FGTS, Justiça do Trabalho e cumprimento de regra constitucional de proteção ao trabalho do menor) e a habilitação econômico-financeira (balanço e demonstrações contábeis, certidão de falência, com vedação de exigências abusivas como faturamento mínimo anterior). Assim, ao exigir certidões e elementos contábeis, o Município não está criando barreiras indevidas, mas aplicando o padrão legal de aferição de regularidade e de capacidade econômica de interessados que assumirão obrigações relevantes e sujeitas a penalidades e reversão, inclusive com pagamentos parcelados e manutenção de atividade por período prolongado.

No eixo de governança e controle social-institucional do programa, a submissão dos documentos à análise do Conselho de Fomento à Produção se justifica porque a lei municipal atribui a esse Conselho competência de emissão de parecer prévio acerca de assuntos relacionados à lei, enviados pela Secretaria para análise, além de controle/fiscalização e possibilidade de vistoria in loco. A existência desse parecer técnico é fundamental para reduzir subjetividade, padronizar critérios, registrar motivação e fortalecer a rastreabilidade das decisões, especialmente quando o programa envolve patrimônio público e metas de interesse coletivo.

No eixo procedimental e de prazos, a fixação de prazo para apresentação de documentos de habilitação após o edital é justificada pela necessidade de garantir isonomia entre interessados, permitir planejamento interno de análise, e evitar que o procedimento se torne indefinido, o que prejudica a competitividade e a transparência. Em paralelo, a modelagem em duas fases exige que a Administração diferencie claramente o momento de pré-qualificação do momento competitivo do certame, mantendo coerência com as modalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 (que reconhece concorrência e leilão como modalidades, e prevê regramento operacional do leilão, inclusive quando conduzido por leiloeiro oficial) e com o modo de disputa por lances quando o critério for maior lance/menor oferta. Essa coerência é essencial para que o desenho pré-qualificar e depois disputar por item” produza competição real e controle, sem confusão de etapas.

No eixo das regras econômicas do certame e da execução, as regras de definição de vencedor por maior oferta e desempate pela forma de pagamento mais vantajosa, bem como a previsão de condições de pagamento (à vista com desconto ou parcelamento com carência e correção), devem ser justificadas como instrumentos de objetividade e eficiência econômica do procedimento, compatibilizando o interesse público patrimonial com o objetivo maior de viabilizar implantação produtiva. A própria lei municipal define o critério de julgamento por maior oferta e o desempate pela forma de pagamento, além de disciplinar a possibilidade de pagamento parcelado com correção e encargos moratórios, conectando a arrecadação municipal a um modelo que pode facilitar a implantação do empreendimento sem perder o controle do crédito público.

Por fim, no eixo do pós-certame e do “coração do fomento”, as obrigações de protocolar projeto, aprovar projetos complementares, concluir construção e iniciar operação em prazos definidos, além da vedação de alienar/ceder/locar o imóvel durante o período de obrigações e da regra de que a escritura definitiva só será outorgada após o término das obrigações e comprovação de funcionamento por (cinco) anos, são justificadas como mecanismos de garantia de finalidade



pública. A lei municipal é explícita ao condicionar a plena consolidação da aquisição e da escritura ao cumprimento das obrigações e ao funcionamento do empreendimento, e também ao vedar a transferência do imóvel durante as obrigações, justamente para evitar especulação e garantir que o incentivo gere atividade real, emprego e renda. Em caso de descumprimento, a lei prevê cessação automática de incentivos e reversão do imóvel, sem indenização por benfeitorias, o que evidencia que o programa não foi desenhado para “premiar” aquisição patrimonial, mas para induzir produção e resultados socioeconômicos mensuráveis com responsabilização efetiva.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS e CONTRATAÇÃO SUSTENTÁVEL (art. 18 § 1º inciso XII da Lei 14.133/2021)

No contexto deste processo, os impactos ambientais não se concentram no ato administrativo de pré-qualificação nem no procedimento de alienação em si, mas principalmente no que decorre da implantação, ampliação e operação dos empreendimentos que serão instalados nos imóveis destinados ao Programa de Fomento à Produção. Por isso, a sustentabilidade aqui deve ser tratada como requisito de governança do programa e de proteção do interesse público, garantindo que o incentivo econômico produza desenvolvimento com regularidade ambiental e sem geração de passivos ao Município. A Lei Municipal nº 2.562/2021, ao disciplinar o programa, reforça esse dever ao exigir que a empresa solicite licenciamento ambiental prévio junto aos órgãos competentes e ao estabelecer que a pessoa jurídica beneficiada deve cumprir as legislações pertinentes, especialmente as de proteção ambiental, incluindo tratamento de resíduos industriais, sob pena de repercussões que podem chegar à reversão do imóvel. Além disso, como a dinâmica do programa envolve obras de implantação e adequações em terrenos, é relevante considerar impactos típicos de obras e serviços de engenharia, especialmente geração de resíduos da construção civil e de preparação/escavação de terrenos, que demandam disciplina específica de gestão e destinação adequada.

Critérios de sustentabilidade a serem inseridos no edital e nos instrumentos do programa (com aplicação proporcional ao risco e ao ramo de atividade):

- a) Conformidade ambiental como condição do incentivo e da permanência no programa: a empresa arrematante deverá comprovar a regularidade ambiental do empreendimento perante os órgãos competentes, mantendo válidas e vigentes, durante todo o período de obrigações, as licenças, autorizações e demais atos exigidos para implantação e operação da atividade no imóvel, inclusive quanto a eventuais condicionantes e obrigações acessórias impostas no licenciamento.
- b) Licenciamento e estudos ambientais para atividades com maior potencial poluidor: quando a atividade pretendida for enquadrada como efetiva ou potencialmente poluidora ou utilizadora de recursos ambientais, a habilitação e/ou a continuidade do benefício ficará condicionada à apresentação do licenciamento ambiental prévio pertinente e, quando exigível pelo órgão competente, dos estudos e instrumentos correspondentes ao porte e ao impacto do empreendimento, incluindo Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), plano/relatório de controle de emissões atmosféricas, ruídos e efluentes, além de medidas de manutenção, compensação ambiental ou compromisso formal de recuperação de áreas degradadas, quando aplicável ao caso concreto.
- c) Gestão de resíduos da construção civil e obras sustentáveis: para implantação, ampliação, reformas e demais intervenções no imóvel, a arrematante deverá adotar práticas de obra limpa e de gestão ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, com segregação, acondicionamento, transporte e destinação final por receptores/licenciados, mantendo comprovação documental da destinação (manifestos, comprovantes, notas e documentos equivalentes), bem como adotando medidas de controle de poeira, ruído, erosão e assoreamento durante a execução das obras.



- d) Gestão de resíduos operacionais e efluentes na fase de operação: a arrematante deverá implementar rotinas de segregação, armazenamento seguro e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados pela atividade, incluindo resíduos perigosos quando houver, com comprovação de destinação e contratação de operadores licenciados, além de garantir o tratamento e a disposição regular de efluentes líquidos, quando gerados, em conformidade com as normas ambientais e sanitárias aplicáveis, mantendo os registros e comprovações para fiscalização municipal.
- e) Eficiência energética e baixo consumo de recursos na implantação e operação: a arrematante deverá prever, nos projetos e na operação do empreendimento, medidas de redução de consumo de energia e de outros recursos, adotando, no mínimo, soluções de eficiência energética e racionalização de uso de recursos, tais como iluminação de alto rendimento, aproveitamento de iluminação e ventilação natural quando tecnicamente viável, equipamentos com melhor desempenho energético disponíveis para a categoria, dispositivos de medição e monitoramento de consumo e boas práticas de manutenção preventiva para evitar desperdícios.
- f) Eficiência hídrica e controle de consumo de água: a arrematante deverá adotar dispositivos economizadores e práticas de consumo racional de água na implantação e na operação, incluindo, quando viável e compatível com a atividade, captação e aproveitamento de água de chuva para usos não potáveis, reuso permitido pelas normas, medição setorizada e ações de prevenção de perdas, sempre observadas as exigências sanitárias e ambientais.
- g) Permeabilidade, drenagem e áreas verdes no lote: quando tecnicamente aplicável e compatível com o projeto, a arrematante deverá prever soluções de mitigação de impactos urbanos e ambientais no próprio terreno, incluindo manutenção/implantação de áreas verdes e arborização, preservação de áreas de drenagem e adoção de medidas para reduzir impermeabilização excessiva, com manejo adequado de águas pluviais, de forma a minimizar escoamento superficial, erosões e efeitos de ilha de calor.
- h) Compatibilidade urbanística e prevenção de impactos no entorno: a proposta e a implantação do empreendimento deverão observar a destinação urbanística do local e as restrições do zoneamento, de modo a evitar instalação de atividades incompatíveis que possam gerar conflitos de vizinhança, inviabilidade de licenças, aumento desproporcional de ruídos, odores, tráfego e riscos ambientais, comprometendo a finalidade do programa e a sustentabilidade territorial do Município.
- i) Logística reversa e responsabilidade pós-consumo, quando aplicável à atividade: quando a atividade ou os produtos utilizados/gerados estiverem submetidos a sistemas de logística reversa por norma, acordo setorial ou exigência do órgão competente, a arrematante deverá comprovar sua adesão ao sistema aplicável e apresentar rotinas e comprovantes de devolução, coleta ou destinação pós-consumo, sem imposição genérica quando a obrigação não se relacionar ao ramo do empreendimento.
- j) Monitoramento, comprovação e fiscalização: a arrematante deverá apresentar, sempre que solicitado e nos prazos definidos pela Administração, os comprovantes de licenças ambientais vigentes, relatórios e registros de destinação de resíduos, comprovação de atendimento a condicionantes do licenciamento, evidências de implementação das medidas de eficiência energética e hídrica e demais documentos necessários para demonstrar conformidade ambiental e sustentabilidade do empreendimento, admitida vistoria in loco pelo Município e pelos órgãos competentes.



- k) Consequências pelo descumprimento: o descumprimento das obrigações ambientais e de sustentabilidade previstas no edital, no contrato/termo e na proposta, incluindo a ausência de licenciamento quando exigível, destinação irregular de resíduos, poluição, operação irregular ou violação de condicionantes ambientais, será tratado como descumprimento grave do programa, sujeitando a arrematante às medidas administrativas cabíveis, inclusive às previstas no regime de obrigações e reversão do imóvel, sem prejuízo de outras responsabilidades legais aplicáveis.

11. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18 § 1º inciso IX da LEI 14.133/2021)

Os demonstrativos dos resultados pretendidos, considerando o desenho integral da solução em duas fases, devem ser compreendidos como evidências objetivas de que o Programa de Incentivo de Fomento à Produção, operacionalizado por pré-qualificação e posterior certame competitivo por item/lote para alienação de imóveis públicos, é capaz de produzir efeitos concretos alinhados à finalidade pública definida na Lei Municipal nº 2.562/2021, que prioriza geração de empregos, renda e estímulo à inovação no Município de Dois Vizinhos. Nessa perspectiva, os resultados pretendidos não se limitam ao êxito procedimental da Pré-qualificação ou à arrecadação decorrente da alienação, mas abrangem a transformação do patrimônio público disponibilizado em empreendimentos produtivos efetivamente implantados, em funcionamento regular e geradores de impactos socioeconômicos mensuráveis no território, com conformidade urbanística e ambiental, estabilidade institucional e redução de ociosidade de imóveis.

No âmbito da fase 1, a Pré-qualificação pretende produzir, como resultado demonstrável imediato, a organização formal do ingresso de pessoas jurídicas no programa em condições isonômicas, com padronização documental e formação de uma base qualificada de interessados aptos a seguir para a etapa competitiva. Esse resultado se demonstra pela constituição e publicação de rol de empresas pré-qualificadas, com documentação mínima conferida, reduzindo assimetria de acesso, evitando informalidade decisória e ampliando a transparência do programa. Também se pretende, nessa fase, gerar um diagnóstico administrativo do perfil da demanda local e regional, evidenciado pela quantidade de empresas pré-qualificadas, setores econômicos predominantes, porte dos interessados e intenções de instalação ou ampliação, o que fortalece o planejamento do Município e melhora a capacidade de calibrar as condições do certame subsequente, os itens ofertados e as ações de articulação institucional voltadas ao desenvolvimento econômico.

Na fase 2, o certame competitivo por item/lote pretende produzir, como resultados demonstráveis de curto prazo, a realização de procedimento público com efetiva competitividade e transparência, evidenciado pelo número de participantes por item, pela ocorrência de disputa real por maior oferta, pela redução de itens desertos e pelo alcance de valores compatíveis com avaliação e com o interesse público, resguardando a lisura do procedimento. No entanto, no contexto deste programa, o resultado econômico direto do certame deve ser tratado como meio para o objetivo maior do fomento, razão pela qual se espera, como resultado demonstrável relevante, que os imóveis alienados sejam efetivamente vinculados a empreendimentos com viabilidade de implantação e operação, com observância do zoneamento e das exigências ambientais, reduzindo o risco de arrematações meramente especulativas e garantindo que a destinação do bem público se converta em instalação produtiva.

Após a conclusão do certame, os resultados pretendidos passam a ser demonstráveis principalmente pelo cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente no ciclo de implantação e funcionamento, o que evidencia a efetividade do programa como política pública. Nesse sentido, espera-se como resultado verificável a apresentação, dentro dos prazos estabelecidos, do protocolo de projeto para aprovação da edificação, a obtenção das aprovações de projetos e licenças necessárias, a conclusão da construção ou adequações dentro do prazo definido e a entrada em operação do empreendimento. Esses marcos são fundamentais porque



representam a transição do incentivo patrimonial para a realidade produtiva, demonstrando que o imóvel passou a cumprir função pública no âmbito do fomento, isto é, deixou de ser ativo ocioso e passou a ser suporte material para atividade econômica regular.

Como resultado central e finalístico, pretende-se demonstrar aumento de geração de emprego e renda no Município de Dois Vizinhos, evidenciado pelo crescimento do número de postos de trabalho vinculados aos empreendimentos beneficiados e pela manutenção, no quadro funcional, de percentual mínimo de mão de obra residente no município, além da priorização de intermediação de contratação pela Agência do Trabalhador local, quando aplicável. A demonstração desses resultados se dá por documentos e registros oficiais de vínculos empregatícios e pela capacidade do Município de acompanhar, ao longo do período de obrigações, a regularidade trabalhista e previdenciária do empreendimento, bem como a continuidade do funcionamento e da atividade-fim. Também se pretende, como resultado demonstrável de médio prazo, a dinamização econômica do território, com fortalecimento de cadeias locais de fornecimento, circulação de renda e ampliação da base arrecadatária, decorrente do funcionamento regular das empresas e do incremento da atividade produtiva, ainda que esse impacto agregue variáveis macroeconômicas e de mercado.

Sob a ótica ambiental e urbanística, os resultados pretendidos incluem a implantação de empreendimentos compatíveis com a destinação do solo e com regularidade ambiental, demonstrada pela obtenção e manutenção das licenças, pela gestão adequada de resíduos e efluentes e pela adoção de medidas mitigadoras proporcionais ao risco, de modo a evitar passivos ambientais e conflitos com a vizinhança. Isso é especialmente relevante porque o êxito do fomento, para ser sustentável, não pode produzir externalidades negativas que recaiam sobre o Município, como degradação ambiental, custos de fiscalização excessivos ou judicializações.

Por fim, do ponto de vista institucional, pretende-se demonstrar o fortalecimento da governança e da credibilidade do Programa de Fomento, evidenciado pela previsibilidade do fluxo em duas fases, pela rastreabilidade das decisões, pela existência de parecer técnico do Conselho competente na análise de habilitação, pela redução de impugnações e pela capacidade de o Município aplicar mecanismos de controle e reversão quando houver descumprimento, preservando o patrimônio público e o interesse coletivo. Em síntese, os resultados pretendidos se demonstram em múltiplos níveis e prazos: na fase 1, pela organização e qualificação de interessados; na fase 2, pela competitividade e transparência da alienação por item; e, principalmente, no pós-certame, pela implantação, operação e manutenção de empreendimentos produtivos regulares que gerem empregos, renda e inovação, assegurando que a alienação cumpra sua função pública como instrumento de desenvolvimento econômico em Dois Vizinhos..

12. REGIME DE FORNECIMENTO (Art. 18, inciso VII da Lei 14.133/2021)

O regime aplicável a este objeto não se caracteriza como “fornecimento” nem como “execução contratual” típica de obra ou serviço prestado ao Município, pois não há contratação de particular para entregar bem ou executar serviço em favor da Administração; trata-se de um procedimento administrativo de duas fases, composto por (i) pré-qualificação de pessoas jurídicas no Programa de Incentivo de Fomento à Produção, por prazo determinado, e (ii) realização de certame presencial por item/lote para alienação de imóveis públicos, com disputa por maior oferta, seguido da formalização do contrato de compra e venda e do cumprimento de obrigações de implantação, operação e manutenção do empreendimento pelo adquirente, nos prazos e condições estabelecidos no edital e na Lei Municipal nº 2.562/2021. Assim, o “regime de execução” adequado a ser registrado no ETP é o de procedimento por fases, com pré-qualificação e alienação por item, em que a obrigação principal do Município é conduzir o processo com publicidade, isonomia e controle, e a obrigação principal do particular, após a arrematação, é executar por sua conta e risco a implantação do empreendimento e cumprir as contrapartidas e condicionantes de fomento, sendo a consolidação definitiva da transferência (escritura) condicionada ao adimplemento dessas obrigações..



13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (art. 18 § 1º inciso X da LEI 14.133/2021)

Como providências a serem tomadas está a alteração da Lei de Fomento para adequá-la de acordo com as modalidades da Lei nº 14.133/2021. O gestor, fiscal(is) e suplente(s) designados para o contrato são servidores experientes e não terão dificuldade na fase de execução contratual.

Relação de Gestor e Fiscais	
Gestor:	Cátia Bonin
Fiscal Administrativo:	Bianca Cristina Schreiber
Fiscal de Recebimento/Execução:	Geisekele Leão
Fiscal Técnico:	Não há necessidade
Suplentes:	Olisses Bueno

- A manifestação de ciência da gestora e fiscais se dará pela assinatura deste ETP.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS e/ou INTERDEPENDENTES (art. 18 § 1º inciso XI da Lei 14.133/2021)

Após a fase 1 de Pré-Qualificação, teremos o processo do Leilão Presencial, neste considerado a fase 2 e final. Necessário comunicar ao setor de marketing e notícias oficiais do município a fim de que seja dado publicidade nos canais oficiais e redes sociais para ampliar a divulgação e o alcance do processo.

15. ALINHAMENTO COM O PCA (art. 18 § 1º inciso II da Lei 14133/2021)

A presente contratação, está alinhada com o PCA 2026, conforme detalhamento a seguir:

- I) ID PCA no PNCP: 76205640000108-0-000002/2026
- II) Data de publicação no PNCP: 19/5/2025, atualização: 16/10/2025
- III) Id do item no PCA: 11.169
- IV) Classe/Grupo: 721
- V) Identificador da Futura Contratação: 987541-443/2026.

16. A CONTRATAÇÃO SERÁ GLOBAL, POR LOTES DE ITENS OU POR ITENS

- ☐ Global
- ☐ Lote(s) de Itens
- ☒ Por Itens

17. O SERVIÇO OU PRODUTO SE CLASSIFICA COMO?

- ☐ Bens e serviços comuns
- ☒ Bens e serviços especiais
- ☐ Serviço comum de engenharia
- ☐ Serviço especial de Engenharia

Este objeto deve ser tratado como de natureza especial, e não como bem comum, porque não se está contratando um bem ou serviço padronizado disponível no mercado, com especificações usuais e julgamento predominantemente objetivo típico de aquisições rotineiras, mas sim operacionalizando uma política pública de fomento econômico mediante um procedimento complexo em duas fases, que envolve Pré-Qualificação de pessoas jurídicas, análise técnica por instância própria (Conselho de Fomento), compatibilização urbanística e ambiental, e posterior certame para alienação de imóveis públicos por item, com imposição de obrigações de implantação, funcionamento e contrapartidas voltadas à geração de emprego, renda e inovação, além de mecanismos de controle e reversão do patrimônio em caso de descumprimento. Assim, a singularidade do objeto decorre da sua dimensão jurídico-



administrativa e patrimonial, da necessidade de governança e fiscalização continuada e do vínculo direto com finalidades públicas específicas definidas em lei, o que exige instrução, avaliação e acompanhamento que extrapolam a lógica de contratação de bens e serviços comuns.

- () Serviços e fornecimentos (produtos) contínuos
- () Serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra
- (x) Serviços não contínuos ou contratados por escopo
- () Serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual

18. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação tem um risco muito baixo de não ser executado ou de gerar prejuízos para a Administração, justificando a dispensa da garantia. A Administração optou por utilizar outras formas de garantia para garantir o êxito da contratação proposta, os requisitos foram definidos na Lei Municipal 2562/2021. Além do mais, caso a arrematante não cumpra com as exigências contratuais, será aplicado as cláusulas de reversão, retornado o imóvel para o município, com aplicação das penalidades previstas na Lei municipal nº 2562/2021 e na Lei 14.133/2021.

19. CONCLUSÃO PELA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18 § 1º inciso XIII da LEI 14.133/2021)

Conclui-se pela viabilidade do presente processo, uma vez que o desenho em duas fases, com Pré-Qualificação de pessoas jurídicas por prazo definido e posterior certame competitivo por item/lote para alienação dos imóveis públicos, é compatível com a finalidade pública do Programa de Incentivo de Fomento à Produção instituído pela Lei Municipal nº 2.562/2021, permitindo operacionalização isonômica e transparente do ingresso de interessados, seleção objetiva pela maior oferta na etapa competitiva e, principalmente, vinculação do beneficiário às obrigações de implantação, operação e manutenção do empreendimento, com mecanismos de controle e reversão em caso de descumprimento, assegurando que a alienação não seja um fim patrimonial, mas um instrumento econômico orientado à geração de empregos, renda e inovação no Município de Dois Vizinhos.

20. MODALIDADE, CRITÉRIO, MODO DE DISPUTA, ETC (Art. 18, inciso VIII da Lei 14133/2021)

1ª fase: Pré-Qualificação, Art. 80, Caput

2ª fase: Leilão, pelo maior lance, modo de disputa aberto.

O orçamento não será sigiloso.

Justificativa para o Leilão presencial: Como o objetivo é incentivar o desenvolvimento socioeconômico do Município de Dois Vizinhos, a Lei Municipal nº 2.562/2021 instituiu o Programa de Incentivo de Fomento à Produção e estabeleceu, dentre as medidas possíveis, a alienação de bens imóveis de propriedade do Município como instrumento de incentivo econômico, condicionada ao atendimento dos requisitos legais e à contribuição efetiva para geração de emprego, renda e inovação. A mesma lei disciplina que, para usufruírem dos benefícios nela previstos, as empresas interessadas devem promover seu enquadramento mediante requerimento e documentação e se submeter ao fluxo de análise técnica, inclusive com emissão de parecer pelo Conselho competente, o que reforça a necessidade de uma etapa prévia de qualificação, evitando que a fase competitiva seja ocupada por interessados sem condições mínimas de cumprir as obrigações de implantação e funcionamento do empreendimento. Nesse contexto, justifica-se a realização do certame em formato presencial por razões de adequação, segurança procedimental e maximização de efetividade: a sessão presencial permite controle



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

imediatamente de pré-qualificação, identificação e representação das licitantes, confere maior robustez à publicidade dos atos e à transparência da disputa por lances, reduz vulnerabilidades operacionais e questionamentos típicos de instabilidades tecnológicas, e assegura que todos os participantes disputem em igualdade de condições, sob condução direta da Administração e com registro formal em ata. Além disso, como os imóveis estão dispersos em diferentes loteamentos e dependem de compatibilidade urbanística e, quando aplicável, de exigências ambientais específicas para a atividade, a forma presencial favorece a condução ordenada de esclarecimentos e o correto registro dos atos, sem prejudicar o caráter objetivo do julgamento, que se dá pela maior oferta. Assim, o leilão presencial se apresenta como instrumento adequado para assegurar um processo competitivo, transparente e alinhado aos objetivos do programa, sem comprometer a efetividade da política pública, permitindo a participação apenas de empresas previamente pré-qualificadas e qualificadas conforme critérios legais e técnicos e, ao mesmo tempo, selecionando a proposta mais vantajosa à Administração na etapa de lances, com destinação dos imóveis a fins produtivos em conformidade com o ordenamento urbanístico e com a legislação ambiental aplicável.

21. FONTE DE RECURSOS

- ☒ Recursos Próprios
- ☐ Recursos Estaduais
- ☐ Recursos Federais

Dois Vizinhos, 26 de fevereiro de 2026.

Cátia Bonin
Secretária de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico
Responsável pela Elaboração do ETP
Matrícula Funcional 20.602-1



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3FB4-1BD4-E119-3C85

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CÁTIA BONIN (CPF 007.XXX.XXX-46) em 22/04/2026 14:44:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GEISEKELE LEÃO (CPF 077.XXX.XXX-05) em 22/04/2026 16:48:08 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BIANCA CRISTINA SCHREIBER (CPF 085.XXX.XXX-35) em 22/04/2026 17:32:12 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ OLISSES DE LIMA BUENO (CPF 059.XXX.XXX-44) em 24/04/2026 10:46:12 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://doisvizinhos.1doc.com.br/verificacao/3FB4-1BD4-E119-3C85>