



**BUERAREMA**  
PREFEITURA

## SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Processo: 02/2024

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

### 1. Introdução

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar a situação atual da área da CEPLAC (Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira), localizada no município de Buerarema, Bahia, destacando seu potencial para desenvolvimento como um complexo industrial. A análise inclui informações sobre a antropização da área, a presença de empresas já instaladas, as condições ambientais e a responsabilidade pelo passivo ambiental, caso exista.

### 2. Descrição da área

#### 2.1 Localização e Características Gerais

A área em questão é a CEPLAC, em Buerarema, no estado da Bahia. Geograficamente, a área é privilegiada devido à sua proximidade com importantes rodovias e infraestrutura básica, facilitando o acesso e o escoamento de produtos e serviços.

#### 2.2 Antropização

A área já se encontra antropizada, isto é, modificada pela ação humana, o que é um fator positivo para a instalação de um complexo industrial, pois minimiza a necessidade de alterações significativas no meio ambiente natural. A antropização existente inclui a presença de algumas empresas que já operam na região.

#### 2.3 Empresas Instaladas

Atualmente, a área abriga algumas empresas que atuam em diferentes setores. Essas empresas foram devidamente licenciadas e operam de acordo com as normas ambientais vigentes. Até o momento, não há registros de danos significativos ao meio ambiente causados por essas atividades empresariais.

### 3. Condições ambientais

#### 3.1 Monitoramento Ambiental

As empresas já instaladas na área estão sujeitas a monitoramento ambiental. Elas são responsáveis por garantir que suas operações não causem impactos negativos ao meio ambiente. Caso seja detectado qualquer tipo de dano ambiental, as empresas são obrigadas a

Luana Santos Lemos  
Secretária de Meio Ambiente  
Decreto nº 570/2024

arcar com o passivo ambiental, realizando as devidas compensações e correções.

### **3.2 Responsabilidades pelo Passivo Ambiental**

Qualquer nova empresa que se instalar na área deverá aderir aos mesmos padrões de responsabilidade ambiental. Será obrigatório para essas novas empresas implementar medidas de controle ambiental e, caso venham a causar qualquer tipo de dano, serão responsáveis pelo passivo ambiental gerado.

### **4. Potencial de Desenvolvimento**

A área possui grande potencial para se tornar um complexo industrial de destaque na região.

Os fatores que contribuem para esse potencial incluem:

- **Infraestrutura Existente:** A área já possui uma infraestrutura básica adequada, facilitando a instalação de novas indústrias.
- **Localização Estratégica:** A proximidade com rodovias e centros urbanos favorece a logística e o escoamento de produtos.
- **Disponibilidade de Espaço:** A área ainda dispõe de amplo espaço para a instalação de novas empresas, sem a necessidade de grandes intervenções ambientais.

### **6. Benefícios da instalação de um Complexo Industrial em Buerarema**

#### **a) Geração de Empregos**

- **Diretos:** A criação de um complexo industrial gera empregos diretos, tanto na construção quanto na operação das indústrias.
- **Indiretos:** Além dos empregos diretos, há uma geração significativa de empregos indiretos em setores como serviços, transporte, alimentação e comércio.

#### **b) Desenvolvimento Econômico**

- **Aumento do PIB Local:** O complexo industrial contribui para o aumento do Produto Interno Bruto (PIB) da cidade, impulsionando a economia local.
- **Atração de Investimentos:** A presença de um complexo industrial atrai novos investimentos e empresas, criando um ciclo de desenvolvimento contínuo.

*Luana Santos Lemos*  
Luana Santos Lemos  
Secretaria de Meio Ambiente  
Decreto nº 670/2024

### c) Aumento da Receita Municipal

- **Arrecadação de Impostos:** A operação de indústrias aumenta a arrecadação de impostos municipais, estaduais e federais, proporcionando maior capacidade de investimento público.
- **Incremento de Receita:** Com maior movimentação econômica, há um incremento significativo na receita oriunda de impostos sobre serviços e comércio.

### d) Desenvolvimento Social

- **Melhoria da Qualidade de Vida:** A geração de empregos e a melhoria na infraestrutura resultam em uma melhor qualidade de vida para os moradores.
- **Redução da Desigualdade:** O desenvolvimento econômico e social contribui para a redução das desigualdades sociais, promovendo uma distribuição mais justa da riqueza.

### e) Estímulo ao Comércio Local

- **Fortalecimento do Comércio:** A presença de um complexo industrial aumenta a demanda por bens e serviços, fortalecendo o comércio local.
- **Abertura de Novos Negócios:** O crescimento econômico incentiva a abertura de novos negócios, diversificando a economia local.

### f) Sustentabilidade e Responsabilidade Ambiental

- **Práticas Sustentáveis:** Indústrias modernas são incentivadas a adotar práticas sustentáveis, promovendo o uso racional dos recursos naturais e a minimização dos impactos ambientais.
- **Responsabilidade Social:** Muitas empresas industriais assumem compromissos com a responsabilidade social, contribuindo para projetos comunitários e ambientais.

## 7. VIABILIDADE

A instalação de um complexo industrial em uma cidade como Buerarema através da cessão onerosa da área da CEPLAC pode transformar positivamente a região, trazendo desenvolvimento econômico, social e infraestrutura, além de proporcionar melhores oportunidades de vida para seus habitantes, devido a excelente localização.

Luana Santos Lemos  
Secretaria de Meio Ambiente  
Decreto no 570/2024

Conforme PARECER da AGU PAR 547-2024-SPU PROCESSO19739022083202477, “*A SPU/BA, pela Nota Técnica 18990 (41897835), informou que a cessão de uso se dará na modalidade onerosa, tendo em vista que haverá exploração econômica do bem, pois o projeto prevê fomentar e ampliar a geração de empregos e renda do município com estimativa de 1000 empregos diretos e 1000 empregos indiretos. Acrescente-se que o projeto encaminhado prevê atividade com exploração econômica, mas não especifica se a exploração comercial será realizada pelo próprio município. Caso a exploração seja feita por terceiros, deverão ser respeitados os procedimentos licitatórios conforme disposto na Lei nº 14.133, de 2021.*”

## 8. FUNDAMENTAÇÃO

- CONTRATO DE CESSÃO DE USO ONEROSA 0110. BA. 000003/2024 - SPU
- PARECER n. 00547/2024/NUCJUR-SUM/E-CJU/PATRIMÔNIO/CGU/AGU
- Processo nº 10154.131411/2019-64 – SPU
- DOU PROCESSO: 19739.022083/2024-77- Publicado em: 16/08/2024 / Edição: 158/ Seção: 3/ Página: 98

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cessão onerosa é a alternativa mais adequada para a instalação do complexo industrial, proporcionando benefícios superiores em relação às demais modalidades analisadas, como concessão de uso, parcerias público-privadas (PPP), arrendamento, permissão de uso e doação com encargos.

Primeiramente, a cessão onerosa permite ao município garantir uma contrapartida financeira justa e recorrente, o que contribui diretamente para o orçamento público, fortalecendo a capacidade de investimento municipal em áreas essenciais, como saúde, educação e infraestrutura. Esse retorno financeiro direto não ocorre em modalidades como a concessão de uso ou a permissão de uso, que oferecem menos segurança de receita.

Além disso, o parecer técnico da Advocacia-Geral da União (AGU) já determinou a cessão onerosa como a opção ideal, alinhando-se aos requisitos legais e ao interesse público. Esse posicionamento oficial fortalece a segurança jurídica da proposta, mitigando riscos de questionamentos futuros e reforçando a confiança dos investidores e da população.

Diferentemente das PPPs e das doações com encargos, a cessão onerosa oferece maior controle ao município sobre o andamento e o impacto do empreendimento. Como resultado,

*Luana Santos Lemos  
Secretaria de Meio Ambiente  
Decreto 10570/2024*

essa opção garante que a contrapartida seja cumprida de forma concreta, com benefícios econômicos e sociais, ao mesmo tempo que permite uma retomada do terreno em caso de descumprimento dos termos pactuados.

Por fim, a cessão onerosa se destaca como a alternativa que mais se alinha aos objetivos estratégicos do município, promovendo o desenvolvimento econômico com contrapartidas transparentes e benefícios duradouros para a coletividade.

Luana Santos Lemos  
Secretaria de Meio Ambiente  
Decreto nº 570/2024

---

Buerarema – Bahia 04 de novembro de 2024

Secretaria de Meio Ambiente

Luana Santos Lemos

## ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

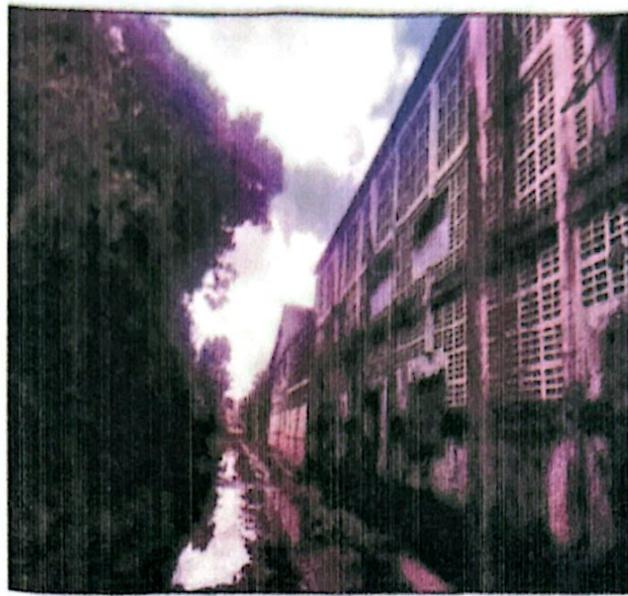


Foto 01: Espaço da CEPLAC

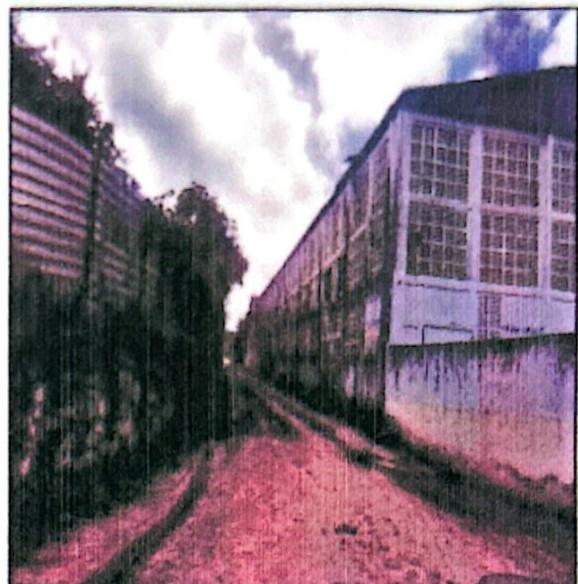


Foto 02: Espaço da CEPLAC

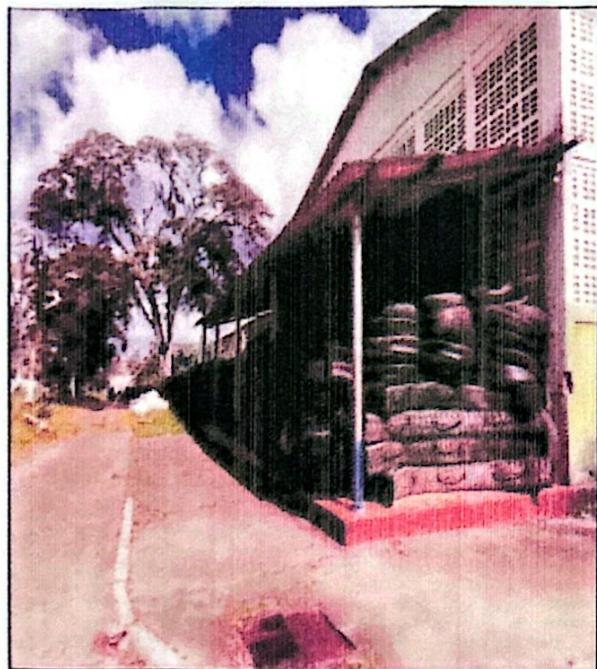


Foto 03: Espaço da CEPLAC

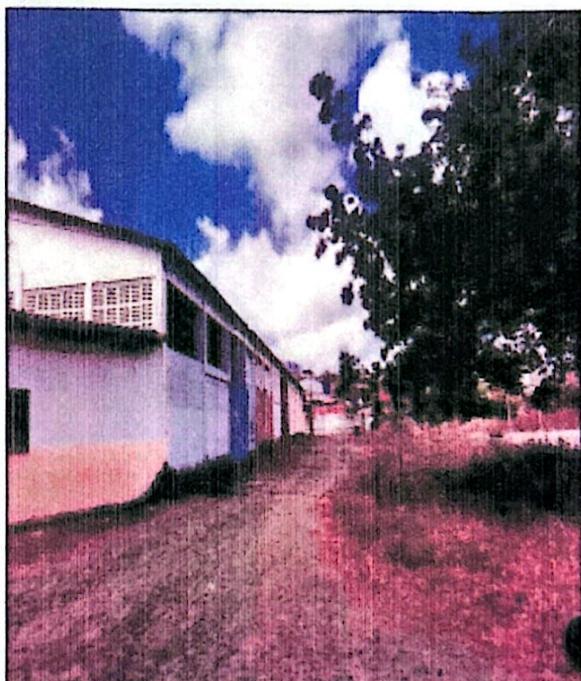


Foto 04: Espaço da CEPLAC

Luzia Santos Lemos  
Secretaria de Meio Ambiente  
Decreto nº 570/2024

