



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Concessão de Direito Real de Uso de Áreas de Terra na Região da CEPLAC como Área Industrial do Município de Buerarema/BA.

1. Descrição da necessidade da contratação

O Município de Buerarema visa fomentar o desenvolvimento econômico local por meio da destinação de áreas públicas a pessoas jurídicas interessadas na implantação de empreendimentos voltados à indústria, comércio ou prestação de serviços. A medida objetiva gerar empregos, estimular o movimento econômico e ampliar a arrecadação tributária. A concessão do direito real de uso de terrenos públicos para uso industrial se apresenta como mecanismo eficaz para atrair empresas, promover inclusão produtiva e reduzir desigualdades regionais.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual

A presente contratação consta como demanda prioritária da gestão municipal para o exercício de 2025, com respaldo na Lei Municipal nº 868/2024. Embora o Plano de Contratações Anual (PCA) ainda esteja em fase de consolidação formal, a proposta foi registrada pela Secretaria de Administração como ação estruturante vinculada à política de incentivo à instalação de empreendimentos no município.

3. Requisitos da contratação

- Destinação exclusiva da área para uso industrial, comercial ou prestação de serviços;
- Implantação do empreendimento no prazo de até 2 meses após a assinatura do contrato;
- Geração de empregos em até 3 meses após o início das atividades;
- Apresentação de proposta com os seguintes dados: tipo de atividade, volume de investimento, geração de empregos, uso de matéria-prima local, previsão de faturamento e cronograma de execução;
- Regularidade fiscal, trabalhista, jurídica e econômico-financeira do licitante;
 - Proibição de cessão, venda ou permuta da área concedida;



PREFEITURA DE
BUERAREMA
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

- Obrigatoriedade de manutenção das condições propostas sob pena de reversão do imóvel.

4. Estimativas das quantidades e memórias de cálculo

Serão licitados os seguintes lotes:

- Lote 01: 507,11 m²
- Lote 02: 507,11 m²
- Lote 03: 6.446,50 m²
- **Área total disponível: 7.460,72 m²**

As áreas estão registradas na matrícula cartorial nº 1085 e localizadas entre a BR-101 e a Rua Mário Ramos de Lima – Centro – Buerarema/BA. A estimativa do valor de lance mínimo para cada item será de R\$ 1.000,00.

5. Levantamento de mercado e justificativa da solução escolhida

Existem no mercado as seguintes soluções para estimular a instalação de empresas:

- Venda direta de imóveis públicos;
- Concessão de uso onerosa ou gratuita;
- Doação com encargos;
- Chamadas públicas com critérios técnicos.

A concessão de uso via leilão eletrônico se mostrou a opção mais vantajosa, pois:

- Garante isonomia e transparência, com julgamento objetivo pelo critério de maior oferta;





PREFEITURA DE
BUERAREMA
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

- Permite a fixação de encargos voltados ao desenvolvimento local, como geração de empregos e investimentos;
- Mantém o domínio do bem com o Poder Público;
- Estimula a ocupação planejada do território e preserva o interesse público com cláusulas de reversão em caso de descumprimento dos encargos;
- Possui maior potencial arrecadatário em comparação com concessões gratuitas ou doações.

6. Estimativa do valor da contratação, com preços e documentos de suporte

Foi fixado lance mínimo de R\$ 1.000,00 por lote, conforme levantamento de valores de mercado e avaliação técnica baseada no contrato 0110.BA.000003/2024. A área total de 22.004 m² está avaliada em R\$ 6.525.488,31 (valor global de referência), o que implica um valor proporcional por m². Essa base técnica foi utilizada para justificar a fixação do lance inicial mínimo.

7. Descrição da solução como um todo, incluindo manutenção e assistência

A concessão de uso tem como finalidade a implantação de empreendimentos em áreas previamente delimitadas, com cláusulas contratuais que obrigam a manutenção das atividades, comprovação de geração de empregos, investimentos e uso do imóvel conforme a finalidade proposta. O ciclo de vida do objeto envolve:

- Implantação da atividade empresarial (até 2 meses);
- Geração de empregos (até 3 meses);
- Monitoramento contínuo dos encargos;
- Apresentação de relatórios anuais (RAIS, DIME, CAGED, etc.);
- Fiscalização por comissão especial;
- Possibilidade de reversão do imóvel em caso de descumprimento.

8. Justificativa para parcelamento ou não da contratação



www.buerarema.ba.gov.br
@prefeituradebuerarema



Avenida Góes Calmon, 591, Centro
Buerarema-Ba/ CEP: 45615-000
CNPJ: 13.721.188/0001-09



PREFEITURA DE
BUERAREMA
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

A contratação será realizada por itens/lotes, e não como lote único, com o objetivo de ampliar a competitividade e permitir a participação de diferentes interessados. Cada lote representa uma fração individual da área, podendo ser adjudicado separadamente. O parcelamento foi estruturado com base na matrícula cartorial e na finalidade de uso, respeitando a homogeneidade dos lotes e o melhor aproveitamento das áreas disponíveis.

9. Demonstrativo de resultados esperados em termos de economicidade e aproveitamento dos recursos

A concessão proporcionará:

- Incremento da arrecadação por meio de ISS, ICMS e IPTU;
- Geração de emprego formal e fomento ao comércio local;
- Ocupação produtiva de áreas públicas hoje ociosas;
- Fortalecimento da cadeia produtiva local, com uso de matéria-prima da região;
- Redução da dependência da Administração por meio da transferência de encargos de manutenção e infraestrutura ao cessionário.

10. Providências prévias à contratação, inclusive capacitação para gestão/fiscalização

- Avaliação prévia da área por equipe técnica;
- Elaboração da minuta do contrato e edital com suporte jurídico;
- Nomeação da comissão de avaliação (Portaria nº 13/2025);
- Designação do agente de contratação;
- Inclusão no sistema eletrônico de licitações (<https://bll.org.br>);
- Definição de indicadores de desempenho e acompanhamento contratual;
- Capacitação da equipe fiscalizadora quanto aos marcos contratuais, indicadores e cláusulas de reversão.





PREFEITURA DE
BUERAREMA
CUIDANDO DO PRESENTE E CONSTRUINDO O FUTURO

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Este leilão se integra à política municipal de desenvolvimento econômico, que pode envolver:

- Contratação de obras de infraestrutura urbana (acessos, energia, água);
- Programas de capacitação de mão de obra;
- Incentivos fiscais complementares;
- Chamadas públicas para instalação de núcleos industriais e arranjos produtivos.

12. Descrição de impactos ambientais e medidas mitigadoras

Como medida preventiva, os proponentes deverão:

- Observar a legislação ambiental vigente;
- Apresentar estudos de viabilidade ambiental, se exigido, conforme o ramo de atividade;
- Cumprir exigências de órgãos ambientais municipais, estaduais e federais, incluindo obtenção de licenças (LP, LI, LO);
- O Município reserva-se o direito de fiscalizar o cumprimento das normas e poderá suspender ou reverter a cessão em caso de descumprimento das condicionantes ambientais.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação

A concessão de direito real de uso das áreas públicas localizadas na região da CEPLAC mediante leilão eletrônico configura uma medida juridicamente adequada, economicamente vantajosa e socialmente desejável. A estruturação por lotes, o critério de julgamento por maior oferta e a vinculação de encargos sociais e econômicos garantem que o processo atenda ao interesse público, com transparência, segurança jurídica e incentivo ao desenvolvimento sustentável do Município de Buerarema.

ELIOMAR SANTOS DE JESUS
SETOR DE ANÁLISE E PROJETO
DECRETO Nº 49/2025



www.buerarema.ba.gov.br
[@prefeituradebuerarema](https://www.instagram.com/prefeituradebuerarema)



Avenida Góes Calmon, 591, Centro
Buerarema-Ba/ CEP:45615-000
CNPJ: 13.721.188/0001-09