TERMO DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO, A TÍTULO GRATUITO DE IMÓVEL PARA EMPREENDIMENTO INDUSTRIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público, a título gratuito, de um imóvel de propriedade do Município de Arroio Trinta, com área total de 800 m², contendo uma edificação com aproximadamente 312 m², localizado na localidade de Linha Esperança, destinado à implantação, instalação e operação de empresa(s) industrial(is) ou prestadora(s) de serviços.

A concessão visa ao atendimento do interesse público, por meio da promoção do desenvolvimento socioeconômico local, incentivo à geração de emprego e renda, estímulo à atividade empresarial produtiva e consequente ampliação da arrecadação de tributos municipais.

1.1.Características do Imóvel e Condições da Concessão

Será disponibilizado a quantidade de 01 (um) imóvel, com área de 800 m² e edificação construída de aproximadamente 312 m²;

A concessão de direito real de uso do referido imóvel será formalizada pelo prazo de até 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato, **podendo**, ao final desse período, ser convertida em doação definitiva, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

a) Exista autorização legislativa específica, aprovada pela Câmara Municipal, nos termos da legislação vigente;

b) A empresa beneficiária comprove o integral cumprimento de todas as obrigações previstas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, no edital da concorrência pública, em seus anexos e na legislação municipal aplicável;

c) Haja manifestação expressa, formal e favorável da Administração Pública Municipal vigente à época do requerimento da doação, a qual deve ocorrer por meio de ato administrativo válido, como decreto, portaria, parecer técnico ou outro instrumento oficial que comprove a concordância com a transferência definitiva da titularidade do imóvel;

d) Sejam rigorosamente observadas as disposições da Lei Municipal nº 1.818/2017, com as alterações introduzidas pelas Leis Municipais nº 2.118/2024 e nº 2.136/2025, bem como demais normas correlatas que regulem a matéria.

Documento Assinado Digitalmente

Parágrafo único: A eventual conversão da concessão em doação não é automática e dependerá de processo administrativo específico, devidamente instruído, analisado e aprovado pelos órgãos competentes da Administração Municipal, respeitados os princípios da legalidade, eficiência, interesse público e transparência.

Quanto as reformas e ampliações, será autorizada a realização de reformas, ampliações ou adequações da edificação e de sua infraestrutura essencial (como sistemas de saneamento, energia elétrica, instalações de telecomunicações, entre outros), desde que:

a)A estrutura existente não atenda integralmente aos requisitos técnicos e operacionais do empreendimento;

b) Seja apresentado projeto técnico completo, incluindo o projeto de engenharia, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, e respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRTs), conforme o caso;

c) As intervenções sejam previamente aprovadas pela Administração Municipal.

Quanto as restrições à participação, fica vedada a participação de empresas que:

1- Nos últimos 04 (quatro) anos anteriores à publicação do edital, tenham alienado, por qualquer motivo, áreas de terreno localizados no território do Município de Arroio Trinta que poderiam ser utilizadas para fins de instalação empresarial. Esta vedação busca assegurar que o benefício da concessão atenda empresas com efetiva necessidade de área pública para implantação de suas atividades produtivas.

2- Ao tempo da licitação, estejam impedidas de participar de licitações ou contratar com o poder público decorrente de sanções aplicadas por atos ilícitos (LEI 14.133/2021), ou seja, Impedimento por Sanções Anteriores.

3- Possuam vínculos de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com dirigentes, gerentes ou funcionários do órgão ou entidade alienante ou que deles sejam cônjuges, companheiros ou parentes até o terceiro grau (LEI 14.133/2021).

4- Nos últimos cinco anos, tenham sido condenadas em processos judiciais por corrupção, fraude fiscal, ou outros atos que comprometam a sua moralidade administrativa.

5- Estejam em litígio ou que tenham sido penalizadas por violação de normas ambientais ou urbanísticas nos últimos anos. Esta restrição estimula práticas de responsabilidade socioambiental e urbanística entre os concorrentes.

6- Já possuem concessões de direitos reais de uso, objetivando evitar a concentração de mais de um imóvel público na mão da mesma empresa e promover a igualdade de oportunidades.

7- Que tenham declarado falência, visando assegurar a capacidade econômica e financeira das empresas para a gestão eficiente dos imóveis concedidos.

Documento Assinado Digitalmente

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente concessão de direito real de uso do imóvel público encontra respaldo no Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado em conformidade com as diretrizes da legislação municipal vigente, o qual demonstrou a viabilidade e a relevância da medida para o desenvolvimento socioeconômico local.

O ETP identificou a necessidade estratégica de impulsionar a economia do município por meio da criação de mecanismos de incentivo à instalação e expansão de empreendimentos industriais e de prestação de serviços, capazes de fomentar a geração de emprego e renda, atrair novos investimentos e, consequentemente, ampliar a arrecadação tributária municipal.

A concessão de direito real de uso do imóvel público em questão, está autorizada pela **Lei Municipal nº 2.136/2025**, que atualiza e complementa os dispositivos da **Lei nº 1.818/2017**, conferindo à Administração Pública Municipal a competência para conceder o uso de imóveis públicos a empresas privadas, observadas as condições e contrapartidas previstas na legislação.

O instrumento visa atender ao interesse público ao alinhar os objetivos do poder público municipal com as demandas de desenvolvimento econômico sustentável, diversificação da matriz produtiva local e valorização do patrimônio público mediante sua utilização eficaz e socialmente útil.

Esta medida está em conformidade com os princípios da **eficiência, legalidade, economicidade e interesse público**, conforme previstos na Constituição Federal, na Lei Orgânica Municipal e nas normas gerais de direito administrativo aplicáveis, assegurando transparência e legitimidade ao processo de concessão.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na Concessão de Direito Real de Uso, a título gratuito, de um imóvel público localizado na Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, com área total de 800 m², contendo uma edificação existente de aproximadamente 312 m². O imóvel será destinado à instalação e operação de empreendimentos industriais e/ou de prestação de serviços, em consonância com as políticas públicas de incentivo ao desenvolvimento econômico local.

A empresa beneficiária da concessão será integralmente responsável pela realização de todas as obras necessárias à adequação da infraestrutura do imóvel, incluindo, mas não se limitando a:

a)Reformas, ampliações e adaptações na edificação existente;

b)Implantação e manutenção de sistemas de saneamento básico;

c)Adequação das redes de energia elétrica, lógica e telecomunicações;

d)Instalação de equipamentos, maquinários e demais estruturas indispensáveis ao funcionamento do empreendimento.

Tais intervenções deverão atender às exigências técnicas, ambientais e fiscais estabelecidas pela legislação municipal vigente e pelo contrato de concessão, incluindo compromissos relacionados

Documento Assinado Digitalmente

à geração de empregos, faturamento mensal mínimo, responsabilidade ambiental e regularidade tributária.

O acompanhamento e fiscalização do cumprimento das metas contratuais, como o cronograma físico-financeiro, o projeto de engenharia, a evolução do faturamento e a quantidade de empregos gerados, será realizado por uma Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, formalmente instituída pela Portaria nº 194, de 08 de maio de 2025, designada pela Administração Pública Municipal.

O não atendimento das obrigações pactuadas, ou o descumprimento das metas previamente estabelecidas, poderá ensejar a **rescisão unilateral da concessão**, com a retomada do imóvel pelo Município, sem direito a qualquer indenização à empresa beneficiária, salvo nos casos expressamente previstos no contrato e na legislação aplicável.

A concessão busca promover o uso eficiente do patrimônio público, contribuindo para a dinamização da economia local, a atração de novos investimentos e o fortalecimento das cadeias produtivas no município, em conformidade com o interesse público e os princípios da legalidade, eficiência, transparência e responsabilidade social.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção da empresa beneficiária da concessão de direito real de uso será realizada por meio de processo licitatório na modalidade de Concorrência Eletrônica, conforme previsto na legislação vigente, especialmente na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como nas disposições específicas contidas no Estudo Técnico Preliminar (ETP), neste termo e no edital e seus anexos.

Poderão participar do certame empresas regularmente constituídas e em situação fiscal e jurídica regular, que atendam integralmente aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos. A seleção será realizada com base na análise e pontuação dos seguintes critérios objetivos:

a) Proposta do Empreendimento: Apresentação de plano detalhado da atividade industrial ou de prestação de serviços a ser implantada, contendo ao menos os seguintes itens:

1- Descrição do negócio e da cadeia produtiva:
Deve-se apresentar uma descrição clara e objetiva do empreendimento, incluindo sua finalidade, setor de atuação, porte, localização e principais etapas da cadeia produtiva envolvida, desde a aquisição de insumos até a entrega do produto final ou prestação do serviço.

2- Projeções de viabilidade econômica e operacional:

Documento Assinado Digitalmente

Devem ser apresentadas estimativas realistas e fundamentadas sobre os aspectos econômicos e operacionais do empreendimento, com base em estudos preliminares, análises de mercado e planejamento estratégico.

3- Declarações digitais sobre capacidade técnica e financeira;

Apresentar declarações assinadas digital que comprovam sua capacidade técnica e financeira para executar o empreendimento.

4- Indicação dos produtos/serviços e público-alvo:
Esse item da proposta tem como objetivo apresentar, de forma clara e estruturada, o que exatamente será oferecido pelo empreendimento (produtos ou serviços**),** bem como para quem esses produtos/serviços são destinados (público-alvo).

b) – Projeto de Engenharia:

Caso a edificação existente no imóvel não atenda plenamente aos requisitos técnicos, operacionais e funcionais do empreendimento proposto, a empresa interessada deverá apresentar um projeto de engenharia completo, elaborado por profissional legalmente habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido pelo CREA ou CAU.

O projeto deverá ser acompanhado de memorial descritivo detalhado, contendo a justificativa técnica das intervenções previstas, bem como as soluções a serem adotadas para adequação do imóvel às necessidades do empreendimento.

As intervenções deverão abranger as reformas, ampliações ou adaptações estruturais da edificação existente bem como a implantação ou modernização de infraestrutura essencial, incluindo:

1-Sistemas de saneamento básico (água, esgoto e drenagem pluvial);

2-Redes de energia elétrica, compatíveis com a demanda do empreendimento;

3-Instalações de telecomunicações (dados, voz e internet);

4-Outras estruturas necessárias ao pleno funcionamento da atividade proposta.

O projeto deverá observar integralmente as normas técnicas vigentes, o Código de Obras do Município e demais legislações, entre elas, as ambientais, de acessibilidade e de segurança aplicáveis, sendo sua aprovação condição indispensável para o início das obras e posterior operação da atividade no imóvel concedido.

Documento Assinado Digitalmente

c) - Previsão de Início das Atividades Propostas:

A empresa proponente deverá apresentar, de forma clara e fundamentada, a previsão efetiva para o início das atividades operacionais no imóvel objeto da concessão, incluindo a data estimada para o início das obras (caso necessárias), bem como o prazo para a entrada em funcionamento do empreendimento.

Essa previsão deverá estar alinhada com o cronograma físico-financeiro apresentado e será considerada cláusula essencial do contrato de concessão. O não cumprimento injustificado dos prazos estipulados implicará, a critério da Administração Pública, a aplicação das sanções previstas no edital e no contrato, incluindo a rescisão unilateral da concessão, com a retomada do imóvel pelo Município, sem direito a indenização.

Eventuais prorrogações ou ajustes nos prazos inicialmente fixados poderão ser analisados pela Administração Municipal, desde que devidamente justificados por motivos de força maior ou caso fortuito, e formalmente aprovados pelos órgãos competentes.

d) - Previsão de faturamento mensal e indicação de novos empregos diretos a serem gerados:

A empresa proponente deverá apresentar, de forma clara, detalhada e fundamentada, a previsão de faturamento mensal estimado, com base em estudo de viabilidade econômica e projeções realistas compatíveis com o porte e a natureza do empreendimento, ou seja, a previsão do faturamento mensal não pode ser apenas uma estimativa genérica ou "achismo", precisa estar baseada em dados concretos. Podendo ser obtidos por meio de:

1-**Estudo de Viabilidade Econômica:**
Uma análise que avalia se o negócio é financeiramente viável, considerando custos, receitas, investimentos, ponto de equilíbrio, fluxo de caixa, etc.

2-**Projeções Realistas:**
Previsões que fazem sentido para o porte da empresa (micro, pequena, média, etc.) e o tipo de atividade (industrial, comercial, de serviços), levando em conta:

- A capacidade de produção ou atendimento;
- O preço de venda dos produtos/serviços;
- O comportamento do mercado e da concorrência;
- A região de atuação;
- A maturidade do setor (em crescimento, saturado, novo, etc.).

Obs.: Deverá comprovar o faturamento dos últimos 06 (seis meses), quando for o caso.

Além disso, a proposta deverá conter a estimativa detalhada de geração de empregos, discriminando:

Documento Assinado Digitalmente

1-**Empregos diretos**: Número estimado de **postos de trabalho formais** a serem criados pela empresa beneficiária, informando:

- Cargo ou função;

- Grau de qualificação exigido;

- Regime de contratação;

- Etapas do cronograma em que ocorrerá a contratação.

Obs.: Relatório dos empregos gerados, considerando apenas aqueles que já estejam formalizados.

2-**Empregos indiretos:** Projeção de postos de trabalho indiretos relacionados à cadeia produtiva e logística do empreendimento, tais como:

- Fornecedores de insumos;

- Serviços terceirizados (limpeza, transporte, manutenção, segurança);

- Distribuição, armazenamento, entre outros.

As informações apresentadas servirão como indicadores de desempenho contratual, a serem acompanhados e fiscalizados por comissão específica designada pela Administração Pública Municipal, nos termos do edital e do contrato de concessão.

Ob.: O descumprimento injustificado das metas econômicas e de geração de empregos previamente estabelecidas poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, conforme previsto na legislação vigente e nas cláusulas contratuais. Dentre as sanções possíveis, destacam-se:

- Rescisão unilateral da concessão, com as devidas consequências legais.

- Advertência formal;

- Suspensão temporária da concessão;

- Aplicação de multas contratuais;

e) - Impacto Ambiental:

Caso o empreendimento envolva atividades com potencial de causar impactos ambientais significativos, será obrigatória a apresentação de estudo específico, como o Estudo de Impacto Ambiental.

O estudo deve identificar, descrever e avaliar os possíveis impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do empreendimento, considerando aspectos como:

- Emissões atmosféricas;

Documento Assinado Digitalmente

- Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos;

- Consumo de recursos naturais (água, energia, solo);

- Interferências na fauna, flora e comunidades locais.

Além disso, deverá ser detalhadas as medidas mitigadoras e compensatórias adotadas para minimizar os impactos identificados, tais como:

- Adoção de tecnologias limpas e processos sustentáveis;

- Programas de recuperação ambiental;

- Compensações ambientais, quando exigidas pelos órgãos competentes;

- Monitoramento e controle contínuo dos efeitos ambientais.

f) - Licenças/Autorizações:

A comprovação da regularidade ambiental do empreendimento deverá incluir, sempre que aplicável, a apresentação das seguintes licenças emitidas pelos órgãos competentes, em âmbito municipal, estadual ou federal, conforme o porte e a natureza da atividade:

- Licença Prévia (LP): concedida na fase de planejamento, atestando a viabilidade ambiental do projeto;

- Licença de Instalação (LI): autoriza o início das obras ou instalações, conforme os parâmetros aprovados;

- Licença de Operação (LO): permite o funcionamento da atividade após verificação do cumprimento das exigências ambientais.

Além disso, o proponente deverá obter e apresentar todas as autorizações legais relativas à segurança, construção e reforma, incluindo, mas não se limitando a:

- Alvarás de construção;

- Alvará de funcionamento;

- Autorizações do Corpo de Bombeiros (AVCB);

- Autorizações sanitárias, quando cabíveis;

- Outras licenças específicas previstas na legislação aplicável ao tipo de empreendimento.

OBS.: Todas as licenças e autorizações exigidas deverão ser apresentadas aos fiscais do contrato antes do início das obras e/ou da execução das atividades, sob pena de suspensão do cronograma ou aplicação de penalidades contratuais e legais.

g) - Certidões:

Documento Assinado Digitalmente

A empresa proponente deverá apresentar todas as certidões negativas ou positivas com efeito de negativa, comprovando sua regularidade fiscal, tributária, trabalhista e ambiental perante os órgãos competentes.

h) Adequação às normas do município:

O projeto e a atividade devem ser compatíveis com o uso do terreno e com as normas municipais, elencadas na Lei nº 2.136/2025 que autoriza essa concessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017 e 2118/24, bem como o Plano Diretor.

i) Outros documentos e informações técnicas solicitadas no Edital e seus anexos.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE – **Visita Técnica Obrigatória**:
Será obrigatória a apresentação da Declaração de Visita Técnica, conforme modelo disponibilizado no Anexo III, com o objetivo de comprovar que o licitante teve conhecimento prévio das condições reais do imóvel e do local de execução dos serviços.
As visitas poderão ser realizadas a partir do primeiro dia útil após a publicação do edital até o terceiro dia útil anterior à data de abertura da sessão pública.
O agendamento da visita deverá ser feito com o Sr. Michel Júnior Serighelli, por meio do e-mail: prefeitura@arroiotrinta.sc.gov.br ou pelo telefone: (49) 3535-6000, dentro do horário de expediente da Prefeitura Municipal de Arroio Trinta.
A Declaração de Visita Técnica, devidamente preenchida, assinada e carimbada pelo responsável municipal no ato da visita, deverá ser incluída na documentação de habilitação, sob pena de inabilitação da empresa.

O imóvel em questão é composto por um terreno com benfeitorias e uma edificação antiga, que apresenta peculiaridades estruturais e operacionais relevantes para a adequada execução dos serviços previstos. Por esse motivo, a visita técnica é considerada etapa indispensável para que os licitantes possam dimensionar corretamente os recursos, riscos e responsabilidades envolvidos no projeto.

j) Subcontratação:

Não será admitida a subcontratação, total ou parcial, dos serviços ou atividades previstas no objeto deste Termo.

A execução das atividades deverá ser realizada exclusivamente pela empresa proponente vencedora, utilizando recursos humanos, técnicos e operacionais próprios. Isso implica o uso da equipe de trabalho, equipamentos, tecnologias e estrutura organizacional pertencentes à própria empresa, sendo vedada a terceirização, cessão, locação ou empréstimo de recursos de terceiros para a execução das obrigações assumidas.

Documento Assinado Digitalmente

Fica expressamente proibida, ainda, a locação, sublocação, cessão ou qualquer outra forma de compartilhamento do espaço físico destinado à execução do objeto, seja parcial ou integralmente, com outras empresas ou terceiros.

Obs.: O descumprimento desta cláusula poderá acarretar rescisão contratual, aplicação de penalidades administrativas e demais sanções previstas na legislação vigente, incluindo a Lei nº 14.133/2021.

k) Quanto a participação das empresas nesta licitação:

Não poderão participar da presente licitação, nem usufruir de seus eventuais benefícios, empresas que:

1- Nos últimos 04 (quatro) anos anteriores à data de publicação deste edital, tenham alienado (vendido, transferido ou cedido) áreas de terras localizadas no território do município de Arroio Trinta que sejam, ou possam ser utilizadas no âmbito do empreendimento objeto desta licitação.

2- Ao tempo da licitação, estejam impedidas de participar de licitações ou contratar com o poder público decorrente de sanções aplicadas por atos ilícitos (LEI 14.133/2021), ou seja, Impedimento por Sanções Anteriores.

3- Possuam vínculos de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com dirigentes, gerentes ou funcionários do órgão ou entidade alienante ou que deles sejam cônjuges, companheiros ou parentes até o terceiro grau (LEI 14.133/2021).

4- Nos últimos cinco anos, tenham sido condenadas em processos judiciais por corrupção, fraude fiscal, ou outros atos que comprometam a sua moralidade administrativa.

5- Estejam em litígio ou que tenham sido penalizadas por violação de normas ambientais ou urbanísticas nos últimos anos. Esta restrição estimula práticas de responsabilidade socioambiental e urbanística entre os concorrentes.

6- Já possuem concessões de direitos reais de uso, objetivando evitar a concentração de mais de um imóvel público na mão da mesma empresa e promover a igualdade de oportunidades.

7- Que tenham declarado falência, visando assegurar a capacidade econômica e financeira das empresas para a gestão eficiente dos imóveis concedidos.

Importante:

Não se enquadram como beneficiárias dos incentivos previstos na Lei nº 1.818/2017 as seguintes atividades ou categorias:

- Profissionais Autônomos (MEI);
- Concessionárias de serviços públicos;
- Atividades de diversões públicas e motéis;
- Instituições Financeiras;

Documento Assinado Digitalmente

- Atividades de caráter temporário.

l) Da destinação do imóvel:

Importante: O imóvel objeto da concessão deverá ser destinado exclusivamente à atividade industrial, sendo expressamente proibida a construção de edificações residenciais ou sua utilização, total ou parcial, para fins de moradia.

O descumprimento desta condição implicará na resolução imediata da concessão, com o consequente reverso do imóvel ao patrimônio do Município, independentemente de notificação prévia e **sem qualquer direito a indenização pelas benfeitorias eventualmente realizadas** pela beneficiária.

m) Das responsabilidades da Concessionária:

Correrão exclusivamente por conta e risco da Concessionária todas as despesas diretas e indiretas decorrentes da execução do contrato, incluindo, mas não se limitando, a encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e quaisquer outras obrigações legais ou contratuais, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária.

n) Das obrigações quanto à segurança do trabalho:

A Concessionária obriga-se a adotar todas as medidas necessárias à prevenção de acidentes no desempenho de suas atividades, garantindo a segurança de seus empregados, prepostos e terceiros contratados. Para tanto, deverá fornecer todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), sinalizações e demais dispositivos de segurança exigidos pela legislação vigente, respondendo integralmente por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes do descumprimento dessas obrigações.

o) Da responsabilidade por atos de terceiros:

Durante toda a vigência contratual, a Concessionária será única e integralmente responsável, perante terceiros, pelos atos, omissões ou condutas de seus empregados, prepostos ou qualquer pessoa vinculada à execução do contrato.

A Concedente não responderá, em nenhuma hipótese, por quaisquer ressarcimentos, indenizações ou ônus decorrentes desses atos, seja a que título for, civil, trabalhista, administrativa ou penal.

Documento Assinado Digitalmente

p) Da reversão dos bens ao Município:

O imóvel concedido a título de estímulo econômico, bem como todas as benfeitorias realizadas no local, **reverterão automaticamente ao patrimônio do Município de Arroio Trinta, sem qualquer direito à indenização por parte da beneficiária**, nas seguintes hipóteses:

a) Utilização do imóvel para finalidade diversa daquela expressamente prevista na concessão ou termo de incentivo;
b) Descumprimento dos prazos ou condições estabelecidos neste Termo de referência, no contrato, no edital ou na legislação municipal pertinente;
c) Paralisação total ou parcial das atividades por período superior a 03 (três) meses consecutivos, sem justificativa formal aceita pela Administração Municipal;
d) Transferência do estabelecimento ou de sua atividade principal para outro município, ainda que parcialmente;
e) Decretação de falência, recuperação judicial frustrada ou dissolução da empresa beneficiária;

Importante:
A reversão será precedida de processo administrativo regular, assegurado o contraditório e a ampla defesa, com prazo de até 10 (dez) dias úteis para manifestação da empresa beneficiária após notificação formal. Constatada a infração e encerrado o procedimento, o Município poderá retomar a posse do imóvel independentemente de autorização judicial, observadas as formalidades legais.

q) Da responsabilização por má-fé na utilização dos benefícios:

Comprovada a má-fé por parte da beneficiária na utilização dos incentivos ou benefícios concedidos com fundamento nesta Lei, o Poder Público Municipal exigirá a restituição integral dos valores correspondentes aos benefícios recebidos, devidamente atualizados monetariamente, acrescidos de juros legais e demais encargos aplicáveis, sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

Importante:
A constatação de má-fé poderá ensejar, além da restituição dos valores, a imediata revogação dos benefícios concedidos, a inabilitação da empresa para participação em futuros programas de incentivo municipal pelo prazo de até 05 (cinco) anos, bem como a responsabilização dos sócios e administradores nos termos da legislação vigente.

r) Da Classificação:

Documento Assinado Digitalmente

A classificação das empresas participantes será realizada com base na análise da **proposta técnica/Plano de Negócios**, conforme critérios previamente definidos em tabela de pontuação anexa, observando-se os princípios da **proporcionalidade, razoabilidade, legalidade e transparência**.

- Todos os requisitos apresentados pelas empresas como elementos de pontuação deverão ser **devidamente comprovados**, por meio de documentos específicos, certificados, declarações ou demais meios válidos na apresentação das documentações.

- Para os requisitos constantes da tabela de pontuação que não puderem ser comprovados no momento da sessão de julgamento, será concedido à empresa classificada o prazo máximo de 06 (seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato ou termo de cessão, para que sejam integralmente cumpridos e as atividades correspondentes devidamente executadas. Esse prazo aplica-se exclusivamente aos requisitos indicados na tabela de pontuação da proposta técnica/Plano de Negócios**.**

- O descumprimento injustificado dos requisitos dentro do prazo estabelecido **implicará a rescisão do contrato de concessão, e a outras penalidades cabíveis, inclusive a reversão do imóvel ao patrimônio municipal,** nos termos previstos neste instrumento.

- Será considerada vencedora do processo a empresa que, ao final da análise técnica, obtiver a maior pontuação, desde que todos os critérios estejam devidamente comprovados documentalmente, nos prazos e formas exigidos.

A classificação das empresas será realizada com base na análise da proposta técnica/Plano de Negócios, conforme tabela de pontuação previamente estabelecida, na qual serão atribuídos pontos para cada critério ou requisito solicitado.

Destaca-se que a análise das propostas e das documentações apresentadas será conduzida por uma equipe designada para esse fim, composta pelos seguintes agentes:

1- Comissão Permanente nomeada pelo Decreto nº 2.660, de 02 de janeiro de 2025, Agente de Contratações, a Comissão de Licitações e o Gestor de Contratos.

2- Comissão Especial designada apenas para esta licitação, através da Portaria nº 304/2025 de 07 de agosto de 2025.

A atuação conjunta desses agentes visa assegurar a legalidade, a transparência e a efetividade em todas as fases do processo.

A avaliação observará os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, isonomia e transparência, assegurando igualdade de condições entre os participantes.
Será considerada vencedora a empresa que obtiver a maior pontuação final, desde que todos os elementos declarados na proposta estejam devidamente comprovados, conforme os prazos e condições estabelecidos neste edital.

Documento Assinado Digitalmente

Obs.: Somente serão pontuados os critérios para os quais a empresa apresentar documentação comprobatória ou firmar compromisso formal, quando cabível, conforme permitido para determinados itens da tabela de pontuação técnica.

Critério	Descrição	Pontuação máxima	Critérios de avaliação
Proposta do Empreendimento (Plano de Negócios)	Qualidade técnica, clareza e viabilidade do plano apresentado.	10 pontos	**a)** Proposta incompleta: **02 pontos** **b)** Proposta completa com os requisitos mínimos exigidos, com rasuras: **05 pontos** **c)** Proposta completa com os requisitos mínimos exigidos, sem rasuras: **10 pontos;**
Cronograma Físico Simplificado	Cronograma das adequações necessárias para o início das atividades.	05 pontos	**a)** Cronograma incompleto: **01 ponto**; **b)** Cronograma com os requisitos mínimos exigidos (sem elementos adicionais**): 03 pontos** **c)** Cronograma completo, estruturado com elementos adicionais relevantes: **05 pontos**
Quanto à Destinação do Imóvel	Uso exclusivo do imóvel para fins industriais ou de serviços, conforme finalidade prevista.	10 pontos	**a)** Instalação de Nova Indústria no Município: **10 pontos** **b)** Ampliação ou Criação de Filiais de Empresas já existentes no Município: **07 pontos** **c)** Transferência de Indústria já estabelecida no Município, por razões de natureza ambiental: **05 pontos**; **d)** Transferência de Indústria já estabelecida no Município, sem conotação ambiental: **03 pontos**
Quanto à Origem da Matéria-Prima	Prioridade para fornecedores locais	15 pontos	**a)** Que utilizam Matéria Prima Exclusivamente Local: **15 pontos**; **b)** Que utilizem Preponderantemente

Documento Assinado Digitalmente

			Matéria Prima Local: **10 pontos** **c)** Que utilizem Matéria Prima Local, mas prepondere a utilização de Matéria Prima de Outras Áreas: **05 pontos** **d)** Prestadores de Serviços que não utilizam matéria prima: **03 pontos** **e)** Que utilizem Matéria Prima Exclusivamente de Outras Áreas: **01 ponto**
Início das Atividades	Tempo estimado para o início efetivo da operação após assinatura do contrato.	10 pontos	**a)** Imediato (após a assinatura do contrato): **10 pontos** **b)** Em até 06 meses: **05 pontos** **c)** Acima de 06 meses: **01 ponto**
Previsão de Faturamento Anual	Valor estimado com base em estudo econômico-financeiro apresentado.	15 pontos	**a)** Até R$ 120.000,00: **03 pontos** **b)** De R$ 120.001,00 a R$ 240.000,00: **05 pontos** **c)** De R$ 240.001,00 a R$ 360.000,00: **10 pontos** **d)** Acima de R$ 360.001,00: **15 pontos**
Geração de NOVOS Empregos Diretos	Quantidade de novos empregos a serem criados	20 pontos	**a)** De 01 a 05 funcionários: **03 pontos** **b)** De 06 a 10 funcionários: **05 pontos** **c)** De 11 a 15 funcionários: **10 pontos** **d)** De 16 a 20 funcionários: **15 pontos** **e)** Acima de 21 funcionários: **20 pontos**
Estudo de Impacto Ambiental ou Mitigação	Avaliação dos impactos e medidas sustentáveis propostas.	05 pontos	**a)** Sem impactos ambientais: **05 pontos** **b)** Com impacto ambiental e as medidas mitigadoras (medidas a serem adotadas): **03 pontos**
Tempo de Efetivo	Tempo de experiência da empresa ou dos sócios no setor de atuação.	05 pontos	a) Até 03 anos: **02 pontos** b) De 3, 01 a 06 anos: **03 pontos**

Documento Assinado Digitalmente

Exercício na Atividade			c) De 6,01 a 09 anos: **04 pontos** d) Acima de 9,01 anos: **05 pontos**
Quanto ao Capital Integralizado	Valor do capital já integralizado compatível com o porte do empreendimento.	05 pontos	a) até 20.000 reais: 01 ponto b) de 20.001 à 40.000 reais: **02 pontos** c) de 40.001 à 60.000 reais: **03 pontos** d) de 60.001 à 80.000 reais: **04 pontos** e) Acima de 80.001,00 reais: **05 pontos**

O valor do capital integralizado será o constante do Contrato Social, Declaração de Firma Individual ou do Balanço Patrimonial, e será atualizado até a abertura das inscrições ao processo licitatório.

Critério de Desempate: Maior pontuação na seguinte ordem;

a) PREVISÃO DE INÍCIO DAS ATIVIDADE PROPOSTA;
b) GERAÇÃO DE NOVOS EMPREGOS;
c) PREVISÃO DE FATURAMENTO ANUAL;
d) ORIGEM DA MATÉRIA PRIMA;
e) IMPACTOS AMBIENTAIS;
f) TEMPO DE EFETIVO EXERCÍCIO NA ATIVIDADE (CONTRATO SOCIAL).

Obs.: Permanecendo o empate, deverá ser realizado sorteio público, a ser agendado posteriormente em sessão pública presencial, com data, horário e local previamente comunicado aos licitantes e interessados, respeitada a devida publicidade e transparência.

A falsidade de informações nas propostas, sobretudo com relação ao critério de julgamento, deverá acarretar a eliminação da proposta, podendo ensejar, ainda, a aplicação de sanção administrativa contra a instituição proponente e comunicação do fato às autoridades competentes, inclusive para apuração do cometimento de eventual crime.

Serão eliminadas aquelas propostas que não estejam de acordo com o Edital.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto consistirá na **instalação do empreendimento** pela empresa beneficiária, que deverá cumprir os seguintes requisitos:

- **Execução das obras** no prazo acordado no cronograma físico-financeiro.

Documento Assinado Digitalmente

- **Implantação das atividades** industriais ou de prestação de serviços conforme o plano de empreendimento apresentado.

- **Cumprimento das condições ambientais**, com a implementação de medidas mitigadoras, caso necessário.

- **Geração de empregos** e cumprimento das previsões de faturamento, conforme estabelecido.

- **A Proposta Técnica/Plano de Negócios** exigida neste Edital deverá seguir o modelo apresentado no Anexo I deste Edital.

A Proposta Técnica/Plano de Negócios deve ser apresentada rubricada e assinada pelo responsável legal da proponente, com folhas preferencialmente numeradas em ordem crescente, sem conter emendas, rasuras ou entrelinhas.

Todas as especificações do objeto contidas na Proposta Técnica/Plano de Negócios vinculam o licitante.

A Proposta Técnica/Plano de Negócios será de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

A apresentação da Proposta Técnica/Plano de Negócios implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Projeto Básico/Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos.

COMPROVAÇÃO TÉCNICA

1 - Apresentar Memorial descritivo da obra e/ou planta da Obra a ser realizada relacionadas à reforma e a **infraestrutura essencial**, como sistemas de saneamento, redes de energia elétrica, instalações de telecomunicações, entre outras, indicando o ramo de atividade.

2 - Licenças ambientais ou certidão de inexigibilidade de licença ambiental, quando couber.

3 - Havendo necessidade de licença ambiental para a atividade, essa poderá ser substituída por uma declaração de compromisso na habilitação e que, sendo proponente vencedor, a licença será apresentada no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato.

4 - O proponente vencedor havendo a necessidade de licença ambiental, os mesmos não poderão entrar em atividade sem a apresentação da mesma.

5 - O não atendimento dos subitens 2,3 e 4 da comprovação técnica desta concessão de direito real de uso do imóvel público, objeto desse processo de licitação será automaticamente rescindido sem aviso prévio.

Documento Assinado Digitalmente

6- **Declaração de compromisso** de que atende a legislação ambiental no processo produtivo da unidade.

7- **Declaração de compromisso** de que atende todas as exigências previstas na Lei Municipal nº 1818 de 16 de outubro de 2017 e Lei nº 2136 de 12 de março de 2025.

8- Declaração da licitante informando se utilizará à mesma razão ou se efetuará a transferência da razão social se for o caso, ou ainda se efetuará a abertura de uma nova razão social para a unidade.

A execução será acompanhada pela comissão designada pela Administração Municipal, que realizará vistorias periódicas para garantir a conformidade com o contrato.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A concessão de direito real de uso do referido imóvel será formalizada pelo prazo de até 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato, **podendo**, ao final desse período, ser convertida em doação definitiva, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

a) Exista autorização legislativa específica, aprovada pela Câmara Municipal, nos termos da legislação vigente;

b) A empresa beneficiária comprove o integral cumprimento de todas as obrigações previstas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, no edital da concorrência pública, em seus anexos e na legislação municipal aplicável;

c) Haja manifestação expressa, formal e favorável da Administração Pública Municipal vigente à época do requerimento da doação, a qual deve ocorrer por meio de ato administrativo válido, como decreto, portaria, parecer técnico ou outro instrumento oficial que comprove a concordância com a transferência definitiva da titularidade do imóvel;

d) Sejam rigorosamente observadas as disposições da Lei Municipal nº 1.818/2017, com as alterações introduzidas pelas Leis Municipais nº 2.118/2024 e nº 2.136/2025, bem como demais normas correlatas que regulem a matéria.

Parágrafo único: A eventual conversão da concessão em doação não é automática e dependerá de processo administrativo específico, devidamente instruído, analisado e aprovado pelos órgãos competentes da Administração Municipal, respeitados os princípios da legalidade, eficiência, interesse público e transparência.

Obs.: O cumprimento dos 10 (dez) anos de contrato não gera direito adquirido e garantido a receber como doação, sendo que será uma faculdade da Administração Pública, que após o término do contrato, da mesma forma, poderá reaver o imóvel para utilizar de outras maneiras se assim entender.

Documento Assinado Digitalmente

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o Município poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da Contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

A gestão do contrato será realizada pela Gestora de contratos Sra. Raquel Aparecida Baroa, sendo que a fiscalização ficará por conta da comissão designada pelo município que fiscalizará as obrigações contratuais e o acompanhamento do cumprimento do cronograma de execução.

A fiscalização incluirá:

- **Monitoramento contínuo do progresso das obras** e do início das atividades.
- **Avaliação das metas de geração de empregos** e do impacto econômico.
- **Inspeção de conformidade ambiental** conforme os requisitos legais.
- **Acompanhamento da arrecadação de tributos** gerados pelo empreendimento.

Caso o contrato não seja cumprido de acordo com as cláusulas estabelecidas, a Administração Municipal poderá **rescindir** o acordo, conforme as condições previstas.

Do controle e da fiscalização de execução

Nos termos do art. 117 Lei Federal nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

Fica designado através da portaria nº 194 de 08 de maio de 2025, os seguintes fiscais deste contrato:

- Cheila Aparecida Bonassa, Auxiliar Administrativo e de comunicações;
- Michel Junior Serighelli, Técnico Tributário;
- Ary Junior Dias, Assessor Jurídico.

Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

Os fiscais do contrato serão auxiliados pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

Os fiscais técnicos do contrato informarão a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

Documento Assinado Digitalmente

Das obrigações da concedente:

São obrigações da Concedente:

1- Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Concessionária, de acordo com o Termo de Contrato, Termo de Referência e sua Proposta Técnica/Plano de Negócios;

2- Notificar a Concessionária, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas na execução do contrato, para que seja por ela substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

3-Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela Concessionária, através de comissão/servidor especialmente designado;

4-Aplicar à Concessionária as sanções previstas na lei e neste Termo de Referência;

5-Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade da execução contratual com as especificações constantes do Termo de Referência, Edital, seus anexos e da Proposta.

9-A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Concessionária com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Concessionária, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

Das obrigações da concessionária:

1-A Concessionária deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Contrato, no Termo de Referência, no Edital e seus anexos, e em sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

2-Responsabilizar-se legal e financeiramente por todos os compromissos que vier a assumir no desempenho de suas atividades e aquelas decorrentes da utilização do imóvel, inclusive o Imposto Predial Territorial e contribuição de melhoria referente a guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e galerias;

3-Não permitir a evolução, por ação direta ou por omissão, de eventos que culminem com a inscrição de seu nome na dívida ativa municipal;

4-Iniciar os trabalhos no período indicado na proposta.

5-Assegurar que suas atividades não venham a trazer incômodos ambientais, providenciando as licenças necessárias junto aos órgãos encarregados do assunto;

6-Emitir na jurisdição municipal de Arroio Trinta, SC as notas fiscais de vendas e de serviços realizados pela Unidade citada;

7-Executar às suas custas, obras de infraestrutura no Município para compensação da responsabilidade social e ambiental;

8-Manter preposto aceito pela Administração no local da concessão para representá-lo na execução do Contrato;

9-A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

Documento Assinado Digitalmente

10-Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

11-Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, eventuais objetos apontados com vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução dentro do escopo abrangido pela concessão;

12-Responsabilizar-se por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela Concedente;

13-Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Concedente;

14-Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela Concedente, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local da concessão, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento;

15-Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de 16 (dezesseis) anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de 14 (quatorze) anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

16-Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

17-Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116 da Lei Federal nº 14.133/2021);

18-Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

19-Adotar as providências e precauções necessárias, inclusive consulta nos respectivos órgãos, se necessário for, a fim de que não venham a ser danificadas as redes hidrossanitárias, elétricas e de comunicação;

20-Obter junto aos órgãos competentes, conforme o caso, as licenças necessárias e demais documentos e autorizações exigíveis, na forma da legislação aplicável;

21-Providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas (ex.: Habite-se, Licença Ambiental de Operação etc.).

22- A empresa beneficiária da concessão será integralmente responsável pela realização de todas as obras necessárias à adequação da infraestrutura do imóvel, incluindo, mas não se limitando a:

a)Reformas, ampliações e adaptações na edificação existente;

b)Implantação e manutenção de sistemas de saneamento básico;

c)Adequação das redes de energia elétrica, lógica e telecomunicações;

Documento Assinado Digitalmente

d)Instalação de equipamentos, maquinários e demais estruturas indispensáveis ao funcionamento do empreendimento.

Tais intervenções deverão atender às exigências técnicas, ambientais e fiscais estabelecidas pela legislação municipal vigente e pelo contrato de concessão, incluindo compromissos relacionados à geração de empregos, faturamento mensal mínimo, responsabilidade ambiental e regularidade tributária.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Não há critérios de medição e pagamento por parte da Concedente.

Considerando que a presente concessão de direito real de uso não prevê repasses financeiros da Administração Pública à Concessionária, não se aplicam critérios de medição física de serviços ou desembolsos por parte da Concedente.

A remuneração da Concessionária, quando houver, será proveniente da exploração direta da atividade econômica autorizada no imóvel e deverá observar as condições estabelecidas no contrato, no edital e na legislação pertinente.

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Não há valor específico a ser pago pela concessão do terreno, pois o contrato se baseia na utilização do imóvel e no desenvolvimento das atividades pela empresa contratada.

O valor de referência da concessão será definido com base nos custos estimados para o uso do imóvel, conforme a política de valorização imobiliária do município.

Para esse fim, foi designada uma Comissão de Avaliação do Imóvel, através da Portaria nº 289 de 21 de julho de 2025, responsável pela vistoria técnica e pela elaboração do Relatório técnico de Avaliação, sendo:

- João Marcos Ferronato;

- Valcir Biava;

- Ary Junior Dias

O Relatório Técnico de Avaliação do Imóvel, apresenta-se em anexo.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente concessão de direito real de uso não demanda aporte financeiro por parte da Administração Pública, não implicando em despesas orçamentárias diretas.

Portanto, não se faz necessária previsão de dotação orçamentária específica, uma vez que o contrato tem por objeto a concessão gratuita (ou onerosa, se for o caso) do uso do imóvel público,

Documento Assinado Digitalmente

com encargos de investimento, manutenção e operação assumidos integralmente pela Concessionária.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

A especificação do imóvel objeto da concessão, incluindo características do terreno, da edificação e demais elementos físicos ou documentais, é de responsabilidade exclusiva da Secretaria requisitante.

Não cabe à Agente de Contratação, tampouco à sua equipe de apoio e integrantes do setor de licitações, qualquer responsabilização quanto à veracidade, integridade ou suficiência das informações técnicas fornecidas sobre o imóvel, cabendo à Secretaria responsável assegurar a exatidão e a atualização dos dados apresentados.

O presente Termo de Referência tem como finalidade subsidiar os licitantes com todas as informações necessárias à adequada formulação de suas propostas, contendo de forma clara, objetiva e suficiente:

- A descrição do objeto da concessão;
- As condições de uso do imóvel;
- Os critérios de participação e julgamento;
- As obrigações das partes envolvidas entre outros.

Eventuais omissões ou dúvidas relativas ao conteúdo deste Termo de Referência deverão ser esclarecidas previamente ao julgamento das propostas, nos prazos definidos no edital, nos termos da legislação aplicável.

Destaca-se que a formalização do contrato levará em consideração, além das disposições do edital, do Termo de Referência e da legislação vigente, a proposta apresentada pelo licitante vencedor, a qual passará a integrar o instrumento contratual para todos os fins de direito.

Arroio Trinta, 06 de agosto de 2025

ANTÔNIO SERIGHELLI

Prefeito Municipal

Documento Assinado Digitalmente

ANEXO I

CONCORRÊNCIA Nº .....

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº .....

PROPOSTA TÉCNICA/PLANO DE NEGÓCIOS

À Prefeitura Municipal de Arroio Trinta

Objeto: Concessão de Direito Real de uso de Imóvel Público, a título gratuito de um terreno com edificação de 800m², localizado na comunidade de Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, amparados pelas disposições da Lei nº 2136 de 12 de março de 2025 que autoriza a cessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017, objetivando fomentar o desenvolvimento econômico local, promover a geração de empregos e contribuir para o aumento da arrecadação tributária municipal.

NOME DE FANTASIA:	
RAZÃO SOCIAL:	
CNPJ:	
INSCRIÇÃO ESTADUAL:	
ENDEREÇO:	
BAIRRO:	
CEP:	
CIDADE:	
ESTADO:	
E-MAIL:	
TELEFONE:	**CELULAR**:
CONTATO DA LICITANTE:	**TELEFONE**:

Apresentamos e submetemos à apreciação de Vossas Senhorias, nossa Proposta Técnica para participação na Concorrência nº xxxx – Processo Administrativo nº xxxx, sendo este, objeto de nosso interesse.

DA PROPOSTA TÉCNICA DA EMPRESA:

Documento Assinado Digitalmente

Esta proposta técnica tem por objetivo solicitar a concessão de direito real de uso gratuito do imóvel público localizado na Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, Estado de Santa Catarina, para fins de implantação de unidade industrial e de serviços voltada à xxxxxxxxxxxx(descrever a atividade principal).

Justificativa e Interesse Público

A importância do projeto para o município

Benefícios esperados (emprego, arrecadação, capacitação, entre outros)

Alinhamento com políticas públicas (ex: desenvolvimento municipal, regional, inovação, sustentabilidade, entre outros)

Descrição do Empreendimento Detalhada

1 - Indicação dos produtos/serviços a serem realizados;

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2 - Capacidade de produção/atendimento;

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3 - A destinação do imóvel, uso exclusivo para fins industriais/serviços conforme a finalidade:

( ) Instalação de nova indústria/empresa no Município;

( ) Ampliação ou criação de filiais de empresas já existentes no município;

( ) Transferência de indústria/empresa já estabelecida no município por razões de natureza ambiental;

( ) Transferência de indústria/empresa já estabelecida no município sem conotação ambiental.

4 – Quanto à origem da Matéria Prima:

( ) Matéria Prima exclusivamente local;

( ) Matéria Prima preponderantemente local;

( ) Matéria Prima preponderantemente de outros locais;

( ) Matéria Prima exclusivamente de outros locais.

Documento Assinado Digitalmente

5 – Início das atividades:

( ) Imediata – após a assinatura do contrato;

( ) Em até 06 (seis) meses;

( ) Acima de 06 (seis) meses (considerando o limite máximo de 10 meses).

Obs.: Anexar na habilitação declaração assinada digital com a data de início das atividades.

6 – Previsão do faturamento anual:

( ) Até R$120.000,00;

( ) De R$120.001,00 a R$240.000,00;

( ) De R$240.001,00 a R$360.000,00;

( ) Acima de R$360.001,00.

Obs.: Anexar na habilitação declaração assinada digital com a previsão do faturamento anual. Bem como a comprovação do faturamento dos últimos 06 (seis meses), nos casos em que couber.

7 – Geração de NOVOS empregos, quantidade:

( ) De 01 a 05 funcionários;

( ) De 06 a 10 funcionários;

( ) De 11 a 15 funcionários;

( ) De 16 a 20 funcionários;

( ) Acima de 21 funcionários.

Obs.: Anexar na habilitação declaração assinada digital com a quantidade de novos funcionários a serem contratados.

8 – Número de funcionários já existente:

( ) colocar o número de funcionários

Obs.: Anexar na habilitação, relatório dos empregos gerados, considerando apenas aqueles que já estejam formalizados, com cópia do registro dos funcionários.

Documento Assinado Digitalmente

9 – Estudo do Impacto ambiental com suas mitigações (se houver):

( ) Sem Impactos Ambientais;

( ) Com impacto ambiental com medidas a serem tomadas (mitigações).

Obs.: Anexar na habilitação o estudo do impacto ambiental e suas mitigações ou atestado que não possui impactos, expedido por profissionais legalmente habilitados. Como por exemplo empresas de consultoria ambiental.

10 – Tempo de efetivo exercício na atividade:

( ) Até 03 (três) anos;

( ) De 3,01 a 06 anos;

( ) De 6,01 a 09 anos;

( ) Acima de 9,01 anos.

Obs.: Anexar na habilitação cópia do Contrato Social da empresa.

11 – Capital Integralizado:

( ) Até 20.000,00;

( ) De 20.001,00 a 40.000,00;

( ) De 40.001,00 a 60.000,00;

( ) De 60.001,00 a 80.000,00;

( ) Acima de 80.001,00.

Obs.: **Anexar na habilitação cópia do Contrato Social da empresa.**

Localização e Uso do Imóvel

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrição de como será utilizada cada parte do imóvel (fabricação, estoque, administração, etc.)

Plano de Implantação/cronograma

Documento Assinado Digitalmente

Descrição/adequações	Imediato	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias	150 dias	180 dias	210 dias	240 dias	270 dias	300 dias	Acima de 300 dias
Início das atividades												
Reforma/ampliação da edificação												
Projeto/memorial descritivo/planilha orçamentária entre outros documentos necessários												
Pinturas/divisórias/climatização entre outros												
Rede de energia elétrica												
Rede de saneamento												
Instalações de TI												
Instalações de equipamentos												
Emissão de alvarás e licenças												

Viabilidade Econômico-Financeira

Demonstre a capacidade da empresa de arcar com os investimentos previstos

Anexe estimativa de investimentos (obras, equipamentos, pessoal)

Plano simplificado de receitas e despesas

Investimento Inicial Previsto

Obra e estrutura física: R$ xxxx

Equipamentos e máquinas: R$ xxxx

Mobiliário e instalações: R$ xxxx

Sistema de TI e comunicação: R$ xxxx

Total estimado: R$ xxxx

Fonte dos Recursos

Recursos próprios da empresa: R$ xxxx

Financiamento bancário (em negociação): R$ xxxx

Previsão de Faturamento

Documento Assinado Digitalmente

1º ano: R$ xxxx

2º ano: R$ xxxx

3º ano: R$ xxxx

Custos Operacionais Médios (mensais)

Salários e encargos: R$ xxxx

Energia e insumos: R$ xxxx

Transporte e logística: R$ xxxx

Despesas administrativas: R$ xxxx

Total mensal: R$ xxxx

Total anual: R$ xxxx

Geração de Empregos

Início das atividades: xxxx empregos diretos. (indicar o numero de novos empregos no início das atividades)

Após 2 anos: até xxxx empregos diretos (estimativa)

Serviços indiretos (logística, manutenção, etc.): estimativa de xxxxx postos (quantidade)

Sustentabilidade do Negócio

O modelo de negócio prevê equilíbrio entre receitas e despesas a partir do xxxxx ano de operação, com crescimento gradual da demanda e reinvestimento dos lucros. (1º, 2º.....ano)

Contrapartidas Oferecidas

A empresa compromete-se a:

(Explique as **ações de interesse público** que a empresa se compromete a realizar:

Como por exemplo:

- Geração de Empregos diretos e indiretos;
- Capacitação Profissional;
- Responsabilidade Ambiental;
- Apoio a Projetos Culturais ou Esportivos;

Documento Assinado Digitalmente

- Relatórios e Transparência - Relatórios periódicos de desempenho;

- Melhorias na Infraestrutura ..... entre outros.)

Declaração de Capacidade Técnica e Financeira

Declaramos que a empresa xxxxxx (**Nome da Empresa)** possui **capacidade técnica e financeira** para implantar e manter o empreendimento proposto, conforme os requisitos do edital.

TERMO DE COMPROMISSO PARA CUMPRIMENTO DA PROPOSTA:

1) A referida empresa, por meio de seu representante legal infra-assinado, vem apresentar esta PROPOSTA TÉCNICA, na forma prevista no Edital de Concorrência em referência.

2) Ao formular e apresentar esta PROPOSTA TÉCNICA, a empresa proponente, acima qualificada, DECLARA, ainda:

I – Ter conhecimento de que os compromissos assumidos por meio desta PROPOSTA TÉCNICA converter-se-ão em cláusulas do Contrato de Cessão de Direito Real de Uso. Sua observância e efetivo cumprimento são condições essenciais de validade dos contratos que a Administração celebrará com a empresa licitante, aqui qualificada, caso ela se sagre uma das vencedoras da licitação.

II – Que assume a obrigação de respeitar e cumprir os prazos previstos no Edital de Concorrência e seus anexos, bem como no Contrato de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, sob as penas previstas nesses instrumentos.

III – Que se obriga e compromete a observar os seguintes prazos máximos para cada tipo de empreendimento**, sob pena de rescisão do Contrato e de reversão da posse** do imóvel para o Município:

a) Cumprirá o prazo máximo para o início efetivo dos serviços, que começarão em até xxxxxxx (dia, mês) a contar da data de emissão das licenças necessárias para o início dos serviços, que será requerido pela empresa no prazo fixado neste Proposta Técnica.

b) Estar com a empresa ou o empreendimento em pleno funcionamento no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir da data de início dos trabalhos.

c) Temos equipe qualificada, experiência na área de atuação e recursos necessários para realizar as obras, adquirir os equipamentos e iniciar as atividades no prazo previsto.

d) Declaramos, ainda, neste ato, ter pleno conhecimento de todo o acervo legal invocado neste certame, aceitando-a em todos os seus termos e efeitos.

Documento Assinado Digitalmente

e) Assumimos o compromisso de cumprir todas as etapas do projeto, garantir a operação do negócio e arcar com os custos envolvidos, sem depender de recursos da Prefeitura, tendo como foco na geração de empregos e desenvolvimento local.

LOCAL E DATA

_____

Nome, cargo e assinatura digital do representante legal

Nome da empresa e CNPJ

Documento Assinado Digitalmente

ANEXO II

CONCORRÊNCIA Nº .....

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº .....

DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DO LOCAL E DE CUMPRIMENTO INTEGRAL DOS ITENS DA PROPOSTA TÉCNICA/PLANO DE NEGÓCIO

À Prefeitura Municipal de Arroio Trinta

OBJETO: Concessão de Direito Real de uso de Imóvel Público, a título gratuito de um terreno com edificação de 800m², localizado na comunidade de Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, amparados pelas disposições da Lei nº 2136 de 12 de março de 2025 que autoriza a cessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017, objetivando fomentar o desenvolvimento econômico local, promover a geração de empregos e contribuir para o aumento da arrecadação tributária municipal.

A empresa xxxxxxxxxxxxx (Nome da Empresa), inscrita no CNPJ sob o nº xxxxxxxx, sediada na xxxxxxxxxxxxxxxxxx (Endereço Completo), neste ato representada pelo(a) Sr.(a) xxxxxxxxxxxxxx (Nome do Representante Legal), Representante Legal (Qualificação), DECLARA, sob as penas da Lei, que conhece o terreno objeto da Concessão de Direito Real de Uso e, caso seja declarada vencedora da Concorrência nº xxxxx – Processo Administrativo nº xxxx– e receba em Concessão de uso do Município de Arroio Trinta, SC o terreno e edificação previsto no Edital, cumprirá na íntegra os itens apresentados em nossa Proposta Técnica.

Por ser verdade, firmamos a presente, nos termos e sob as penas da Lei.

Arroio Trinta, _____ de _____ de 2025.

_____

NOME DA EMPRESA

NOME (REPRESENTANTE LEGAL)

(assinatura digital)

Documento Assinado Digitalmente

ANEXO III

CONCORRÊNCIA Nº .....

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº .....

MODELO DE DECLARAÇÃO DE HABILITAÇÃO

À Prefeitura Municipal de Arroio Trinta

OBJETO: Concessão de Direito Real de uso de Imóvel Público, a título gratuito de um terreno com edificação de 800m², localizado na comunidade de Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, amparados pelas disposições da Lei nº 2136 de 12 de março de 2025 que autoriza a cessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017, objetivando fomentar o desenvolvimento econômico local, promover a geração de empregos e contribuir para o aumento da arrecadação tributária municipal.

Eu, xxxxxxxxxxxxxxx (Representante Legal devidamente qualificado) da empresa xxxxxxxxxxxxx, inscrita no CNPJ sob o nº xxxxxxxxxxxx, DECLARO, para os devidos fins e sob as penas da Lei, que a empresa:

1) Está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos;

2) Tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

3) Cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

4) Não incorre em qualquer dos impedimentos de licitar com a Administração Pública previstos na legislação;

5) Não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos, salvo menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal;

Documento Assinado Digitalmente

6) Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

7) Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

8) (Se for organizada em Cooperativa) Cumpre os requisitos estabelecidos no art. 16 da Lei Federal nº 14.133/2021;

9) (Se for enquadrada como Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Sociedade Cooperativa) Cumpre os requisitos estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º da Lei Federal nº 14.133/2021.

LOCAL E DATA.

_____

NOME (REPRESENTANTE LEGAL)

(assinatura digital)

Documento Assinado Digitalmente

ANEXO IV

CONCORRÊNCIA Nº .....

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº .....

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA.

À Prefeitura Municipal de Arroio Trinta

OBJETO: Concessão de Direito Real de uso de Imóvel Público, a título gratuito de um terreno com edificação de 800m², localizado na comunidade de Linha Esperança, interior do Município de Arroio Trinta, amparados pelas disposições da Lei nº 2136 de 12 de março de 2025 que autoriza a cessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017, objetivando fomentar o desenvolvimento econômico local, promover a geração de empregos e contribuir para o aumento da arrecadação tributária municipal.

Eu, xxxxxxxxxxxxxxx *(Representante Legal devidamente qualificado)* da empresa xxxxxxxxxxxxxxx, DECLARO, para os devidos fins, que visitei o local onde será executado o/a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ***(descrever o objeto da licitação)*** do Município de Arroio Trinta, acompanhando dos seguintes representantes da administração do Município de Arroio Trinta (*descrever quais representantes da administração municipal acompanharam a empresa na visita técnica)* tendo tomado conhecimento de todas as peculiaridades e características do local, inclusive, das possíveis dificuldades que possam onerar futuramente nossa empresa na execução do mesmo.

Assim, declaro que estou ciente de que o objeto está de acordo com as exigências do edital e seus anexos, e assim, dentro desta proposta, assumimos o compromisso de honrar plenamente todas as exigências do instrumento convocatório n.º (citar o número do edital), sem quaisquer direitos a reclamações futuras, sob a alegação de quaisquer desconhecimentos quanto às particularidades do objeto.

xxxxxx, xx de xxxxxx de xxxx.

_____

Nome (Responsável Técnico ou Representante Legal)
Cargo
Empresa:
CNPJ nº:

_____

Nome *(Representantes da Administração Municipal que acompanharam a empresa)*
Cargo

Documento Assinado Digitalmente

PROCERGS

Nome do arquivo: Termo de Referência da Concorrência nº 0004 2025 (00000003).pdf

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR	DATA	CPF/CNPJ	VERIFICAÇÃO
Antonio Serighelli	07/08/2025 15:27:16 GMT-03:00	71561056987	ICP Brasil CAdES

Documento Assinado Digitalmente

Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020.