TERMO DE REFERÊNCIA

(Lei 14.133/2021, artigo 6º, inciso XXIII)

1. Secretaria	Coordenação de Gestão em Administração e Planejamento			
2. Descrição do Objeto	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, COM ENCARGOS, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO INDUSTRIAL, PELO PRAZO DE 10 (DEZ) ANOS, PRORROGÁVEL POR IGUAL PERÍODO, MEDIANTE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DA ADMINISTRAÇÃO E AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA, CONFORME AS ESPECIFICAÇÕES ESTABELECIDAS NO EDITAL.			
Item	**Especificação**	**Unid.**	**Quant.**	**Valor**
01	01 (um) barracão industrial, com edificação em alvenaria de 500 m² (quinhentos metros quadrados), localizado na Área Industrial, Acesso Estadual Pavimentado da SC - 160, saída para São Carlos, edificado sobre parte do lote rural nº 68 (sessenta e oito), vinculado à Matrícula nº 8.999 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.	SV	1	Não se aplica
3. Estimativa de Valor, indicando a forma que se chegou ao valor	Nos termos do art. 18, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação não demanda a estimativa de dispêndio direto de recursos públicos, uma vez que se trata de **concessão de direito real de uso a título gratuito**, não implicando em custos financeiros imediatos ou diretos para o Município.			

4. Dotação Orçamentária

Projeto/Atividade	**Recurso**	**Despesa/Ano**	**Descrição**
-	-	-	-

5. Vigência	O prazo de vigência do contrato será de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por igual período, mediante termo aditivo, desde que seja acordado entre as partes através de declaração por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes do término de contrato, e mediante prévia autorização legislativa (em conformidade com o estabelecido no inciso II, do art. 5°, da Lei Municipal n. 696, de 19 de agosto de 2011).
6. Justificativa	Busca a municipalidade fomentar a atividade econômica e a economia local, bem como elevar o número de postos de trabalho no município. Para tanto, fazendo o melhor aproveitamento de imóvel público, que disponibilizado para iniciativa privada por meio de concessão de direito real de uso gratuita com encargos, e está cumprindo com requisitos previamente definidos e voltados para a satisfação da necessidade da administração, cumprirá com a finalidade pública almejada.
7. Requisitos da contratação	A concessão de uso do referido imóvel refere-se à área supramencionada, ficando garantido ao concessionário o direito de uso da mesma, cabendo-lhe a incumbência onerosa dos encargos consistente no exercício de atividade econômica e geração de emprego na atividade a ser desenvolvida pelo uso do imóvel. Tendo em vista tipo de contratação, é necessário para que ela ocorra que seja comprovado: **1. Habilitação:** **1.1. Quanto à habilitação jurídica:** **a)** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; e **b)** Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44

funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

1.2. Quanto à regularidade fiscal:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal, conjunta com INSS;

d) Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicilio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

e) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com certidão negativa de débito expedida pela prefeitura municipal do domicilio ou sede da proponente;

f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

g) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da certidão negativa (CNDT).

1.3. Quanto à qualificação econômica financeira:

a) Certidão negativa de falência, concordata e recuperação judicial (EPROC e/ou SAJ) válida no respectivo estado federado da sede da proponente.

1.4. Quanto à qualificação técnica:

a) Declaração Unificada:

1. a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores, conforme disposto no inciso I do art. 63º da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021;
2. o pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento;
3. que não foi declarada inidônea, para licitar ou contratar como Poder Público em qualquer de suas esferas.
4. que conhece as intervenções que serão realizadas, as características técnicas das atividades que deverão ser realizadas para a execução dos serviços, bem de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;
5. que para os devidos fins de direito, cumpre plenamente os requisitos da habilitação estabelecidos nas cláusulas do termo em epígrafe.
6. que não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
7. que não possui em seu quadro societário servidor público da ativa;
8. que atende ao inciso VI, do art. 68, da Lei nº 14.133/2021, que se refere ao inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal, que diz o seguinte: “Proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre, aos menores de dezoito anos e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos”;
9. que a atividade econômica a ser desenvolvida no imóvel objeto da presente concessão **não**

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44

	implicará na geração de efluentes industriais, ou seja, não produzirá resíduos líquidos provenientes de processos industriais que exijam tratamento ou descarte especializado, em conformidade com a legislação ambiental vigente; 10. que respeitará a porcentagem de munícipes a ser contratados, considerando a quantidade de colaboradores que irão contratar; e 11. que assume inteira responsabilidade pela autenticidade de todos os documentos apresentados, sujeitando-nos a eventuais averiguações que se façam necessárias. Por ser a expressão da verdade, assumindo inteira responsabilidade por esta declaração, sob pena do art. 299 do Código Penal.
8. Prazo, Local de Entrega ou Execução e Resultados Pretendidos	
8.1. Prazo	O início dos serviços deve se dar em 60 (sessenta) dias a partir da assinatura do instrumento administrativo correspondente instrumento com prazo máximo de 180 (cento e vinte) dias para cumprir com encargos, que deverão ser mantidos por 10 anos.
8.2. Local	Área Industrial, Acesso Estadual Pavimentado da SC - 160, saída para São Carlos, Município de Cunhataí/SC.
8.3. Resultados pretendidos com o objeto	Com a presente concessão de uso onerosa de bem público, espera-se alcançar os seguintes resultados: **a)** Fomento à atividade econômica local, por meio da instalação de empreendimento industrial que utilize o barracão e a área externa disponibilizados, promovendo a diversificação da base produtiva do município; **b)** Geração de empregos diretos e indiretos, com a consequente elevação do índice de ocupação formal no município, especialmente em áreas de menor oferta de trabalho, promovendo inclusão social e incremento de renda familiar; **c)** Aumento da arrecadação municipal, decorrente do aquecimento da economia local, com reflexos positivos sobre os tributos incidentes sobre serviços e circulação de mercadorias; **d)** Redução da ociosidade e valorização do patrimônio público, por meio do aproveitamento racional e estratégico de imóvel atualmente sem destinação pública específica, evitando custos com manutenção de estrutura não utilizada; **e)** Estímulo à permanência e fixação de empreendedores no município, favorecendo a constituição de ambiente de negócios estável, atrativo e competitivo; **f)** Contribuição para o aumento do Produto Interno Bruto (PIB) municipal, pela agregação de valor à produção local e maior circulação de bens e serviços; **g)** Promoção do desenvolvimento sustentável, mediante critérios de pontuação que incentivem atividades industriais com menor impacto ambiental, conforme estabelecido na Ata nº 002/2025 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.
9. Proposta	**9.1.** A empresa proponente deverá apresentar na proposta o projeto e memorial descritivo do empreendimento, contendo as seguintes informações mínimas: **a)** Descrição detalhada da atividade econômica que será desempenhada no Município de Cunhataí/SC, com a respectiva identificação do ramo de atuação; **b)** Estimativa do número de empregos **diretos e indiretos** a serem gerados no Município, descrevendo quantos serão destinados; **c)** Projeção do montante anual de **impostos e tributos** a serem recolhidos aos cofres públicos, discriminando os valores destinados à União, ao Estado de Santa Catarina e ao Município de Cunhataí, incluindo neste cálculo as **contribuições previdenciárias (tanto patronais quanto dos empregados)**, e **excluindo-se**

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44

expressamente os valores relativos ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

d) Demonstração das práticas de **preservação e respeito ao meio ambiente** a serem adotadas na execução da atividade econômica proposta, especialmente aquelas relacionadas ao uso sustentável de recursos naturais, controle de resíduos e prevenção de danos ambientais;

e) Estimativa do **movimento econômico positivo** a ser gerado no Município de Cunhataí/SC no período de 12 (doze) meses, com base em projeções fundamentadas de faturamento, circulação de bens e serviços e demais indicadores econômicos pertinentes; e

f) Estimativa de **incremento no Produto Interno Bruto (PIB)** do Município de Cunhataí/SC, considerando os efeitos diretos e indiretos da instalação e operação da atividade econômica no período de 1 (um) ano.

9.2. Dessa forma, as informações acima determinadas serão apreciadas e julgadas, conforme os critérios determinados pela Ata nº 002/2025 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de 11 de junho de 2025, e na Primeira Retificação da ATA 002/2025, conforme determina as Leis Municipais de nº 696/2011 e 759/2013;

a) Números de Empregos Diretos:

I. De 05 a 10 empregos diretos (05 pontos) devendo 50% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí;

II. De 11 a 15 empregos diretos (10 pontos) devendo 40% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí;

III. De 16 a 20 empregos diretos (15 pontos) devendo 30% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí; e

IV. Acima de 20 empregos diretos (20 pontos) devendo 30% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí, sendo acrescidos 02 pontos a cada emprego direto gerado.

b) Números de Empregos indiretos:

I. De 05 a 10 empregos diretos (2,5 pontos) devendo 50% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí;

II. De 11 a 15 empregos diretos (5 pontos) devendo 40% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí;

III. De 16 a 20 empregos diretos (7,5 pontos) devendo 30% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí; e

IV. Acima de 20 empregos diretos (10 pontos) devendo 30% ser preenchidos com habitantes do Município de Cunhataí, sendo acrescidos 01 pontos a cada emprego direto gerado.

c) Preservação do Meio Ambiente:

I. Desenvolvimento de atividade que não gere efluentes industriais = 20 pontos.

d) Geração de impostos recolhidos aos cofres públicos (à União, Estado de Santa Catarina e Município de Cunhataí no período de um ano, incluindo-se neste

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44

	computo o recolhimento de contribuições previdenciárias (patronal e dos empregados) e excluindo-se os valores relativos à Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS): **I.** De R$ 1,00 a R$20.000,00 - 05 pontos; **II.** De R$ 20.000,01 a R$40.000,00 - 10 pontos; **III.** De R$ 40.000,01 a R$60.000,00 - 15 pontos; e **IV.** Acima de R$60.000,00 - 20 pontos. **e) Geração de movimento econômico positivo verificado no período de um ano;** **I.** De R$ 1,00 a R$ 20.000,00 - 5 pontos; **II.** De R$ 20.000,01 a R$40.000,00 - 10 pontos; **III.** De R$ 40.000,01 a R$60.000,00 - 15 pontos; e **IV.** Acima de R$60.000,00 - 20 pontos. **f) Aumento do Produto Interno Bruto ao Município de Cunhataí no período de um ano;** **I.** De R$ 1,00 a R$ 20.000,00 - 5 pontos; **II.** De R$ 20.000,01 a R$40.000,00 - 10 pontos; **III.** De R$ 40.000,01 a R$60.000,00 - 15 pontos; e **IV.** Acima de R$ 60.000,00 - 20 pontos.
10. Condições de Pagamento	Considerando não haver pagamento direto no caso em questão, não haverá condições para o pagamento.
11. Obrigações da Contratada	11.1. São de inteira responsabilidade da Empresa Concessionária: **a)** Prestar os serviços objeto da concessão nos exatos termos do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, observando as normas técnicas aplicáveis, as disposições previstas no edital e no contrato, bem como a legislação municipal pertinente; **b)** Ficará obrigada a manter e cumprir, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, as condições e contrapartidas; **c)** Cumprir integralmente as normas regulamentares relativas à atividade explorada, além de todas as cláusulas e condições estabelecidas no contrato de concessão, e apresentar quando necessário os documentos ambientais legais correspondentes; **d)** Executar fielmente o objeto da concessão, em sua totalidade, conforme pactuado, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência e interesse público; **e)** Assinar o contrato de concessão no prazo legal estabelecido, sob pena de perda do direito à adjudicação, salvo justificativa aceita pela Administração; **f)** Zelar pela adequada manutenção e conservação do imóvel objeto da concessão, mantendo-o em perfeito estado de uso, higiene, segurança e conservação, em conformidade com as normas da Vigilância Sanitária, do Código de Posturas e demais exigências legais; **g)** Assegurar a segurança e a salubridade das instalações, bem como manter a estética e apresentação do imóvel compatíveis com sua destinação pública e industrial; **h)** Apresentar, anualmente, a partir da assinatura do contrato, os seguintes documentos: Balanço Patrimonial, Balanço Financeiro, Balanço Social e relação atualizada de empregados vinculados à atividade desenvolvida no imóvel concedido; **i)** Abster-se de realizar qualquer modificação estrutural, reforma, ampliação ou adaptação no imóvel objeto da concessão sem a prévia e expressa anuência da Administração

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44

	Pública concedente; **j)** As benfeitorias e investimentos realizados pela concessionária no imóvel objeto da concessão, durante a vigência do contrato, inclusive aqueles considerados úteis ou voluptuários, incorporar-se-ão ao patrimônio público municipal ao término do prazo contratual, sem que caiba à concessionária qualquer direito à indenização, ressarcimento ou retenção, ressalvada disposição legal ou contratual expressa em sentido diverso; **k)** Não poderá dar o imóvel como garantia hipotecaria, mesmo quando o financiamento for para ampliação ou desenvolvimento das atividades fim da empresa, durante todo o prazo da concessão, ressalvado o caso de alienação do imóvel pelo município a terceiro; e **l)** Compete exclusivamente à concessionária a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas, emolumentos, encargos fiscais, previdenciários, trabalhistas e demais obrigações legais decorrentes da execução da atividade objeto da concessão, não cabendo à Administração Pública qualquer ônus decorrente do seu inadimplemento.
12. Obrigações do Concedente	**12.1**. Das responsabilidades do Município. **a)** Fiscalizar o objeto da presente concessão, podendo intervir na prestação dos serviços e solicitar as alterações necessários, para melhor qualidade no atendimento aos usuários; **b)** Instruir o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE na realização da fiscalização do contrato; e **c)** Fica autorizado, por força da Lei Municipal nº 696/2011, a alteração do benefício concedido a concessionária, desde que devidamente justificadas e avaliadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (CMDE), aprovados mediante processo legislativo na Câmara Municipal de Vereadores.

13. Gestor e Fiscal do Contrato

13.1. Gestor do Contrato

Nome	Cargo	Matrícula
Camile Roberta Werlang	Assessoria Licitação e Compras	3372205

13.2. Fiscal do Contrato

Nome	Cargo	Matrícula
	Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (CMDE)	

Cunhataí, 15 de agosto de 2025.

AUGUSTO DIEL MARSCHALL:09278402940

AUGUSTO DIEL MARSCHALL
Coordenador de Gestão em Administração e Planejamento

Tel./Fax (493338.0010)
www.cunhatai.sc.gov.br - e-mail: licitacao@cunhatai.sc.gov.br
Av. 29 de setembro, nº 450, Centro, Município de Cunhataí/SC, CEP: 89886-000 - CNPJ: nº 01.612.116/0001-44