



Estado do Paraná
Prefeitura Municipal de Campina do Simão
Secretaria Municipal de Administração

Termo de Referência – TR

- 1. Órgão Interessado:** Administração em Geral.
- 2. Área Interessada:** Administração em Geral.
- 3. Responsável pelo Termo de Referência Nome:** Francisco Rogerio Teixeira Aguiar.
- 4. Necessidade de Contratação:**

Realização de processo licitatório na modalidade Leilão, do tipo maior oferta, para concessão de direito real de uso mediante contrato administrativo de um barracão industrial pertencente ao município, visando à promoção do desenvolvimento econômico local e a geração de empregos.

5. Definição do objeto

Concessão de direito real de uso mediante contrato administrativo de um Imóvel Urbano, medindo 33.18 metros de frente, 33,18 metros de fundo, 50,51 metros de lateral direita e 50,51 metros de lateral esquerda, totalizando 1.658,14 m²(metros quadrados) contendo um barracão medindo 20,00 m x 30,00 m, com estrutura metálica, telha de aluzinco, pé direito de 6,00 metros livres, fechamento com paredes de blocos de concreto, janela em aço basculante, portas em chapa metálica e piso industrial alisado., Área: 600,00 m², de propriedade do Município de Campina do Simão, na estrada de Saída para Santa Maria do Oeste - Bairro Industrial, destinado a exploração de atividade industriais.

Lote	Descrição	Valor de Investimento	Vagas de Emprego
01	Concessão de direito real de uso mediante contrato administrativo de um Imóvel Urbano, medindo 33.18 metros de frente, 33,18 metros de fundo, 50,51 metros de lateral direita e 50,51 metros de lateral esquerda, totalizando 1.658,14 m ² (metros quadrados) contendo um barracão medindo 20,00 m x 30,00 m, com estrutura metálica, telha de aluzinco, pé direito de 6,00 metros livres, fechamento com paredes de blocos de concreto, janela em aço basculante, portas em chapa metálica e piso industrial alisado., Área: 600,00 m ² , de propriedade do Município de Campina do Simão, na estrada de Saída para Santa Maria do Oeste - Bairro Industrial, destinado a exploração de atividade industriais.	R\$ 750.000,00	10



Estado do Paraná

Prefeitura Municipal de Campina do Simão

Secretaria Municipal de Administração

6. Descrição da solução como um todo

A solução envolve a seleção de um proponente por meio de processo licitatório na modalidade LEILÃO, do tipo maior oferta, que ofereça a melhor oferta no quesito de geração de emprego para a concessão de direito real de uso do barracão industrial, com o objetivo de fomentar o empreendedorismo, atrair investimentos e promover o crescimento econômico sustentável do município.

7. Requisitos da Contratação

Os interessados em participar do certame deverão atender aos requisitos estabelecidos no edital, tais como comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, capacidade técnica e econômico-financeira e operar no ramo de atividade proposto, e apresentação de proposta de valor e de geração de empregos para a concessão de uso do barracão industrial.

8. Modelo de Gestão de contrato

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pela Divisão Administrativa, que designará um gestor de contrato para acompanhar a execução do contrato de concessão, fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais e garantir o interesse público durante todo o período da concessão

9. Critérios de Medição e pagamento

Os critérios de Avaliação, serão definidos no edital, considerando a oferta econômica apresentada pelos licitantes, bem como as condições e cláusulas estabelecidas no contrato de concessão de direito real de uso do barracão industrial.

10. Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor

A seleção dos proponentes será realizada por meio de Leilão, do tipo maior oferta, com os seguintes:

Os requisitos para a concessão de direito real de uso do Barracão Industrial incluem:

Item	Descrição	Indicativo
01	Número de Empregos Oferecidos e Utilizados no auge do processo produtivo	
02	Valor do Investimento	
03	Função Social	
04	Importância econômica do empreendimento	
05	Indicativos de Solidez da empresa	
06	Origem de Matéria	

QUESITOS MINIMOS

1 – Geração mínima de 10 (dez) direto,



Estado do Paraná

Prefeitura Municipal de Campina do Simão

Secretaria Municipal de Administração

- 2 – Investimento Mínimo de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)
- 3- Atendimento a Legislação Ambiental Vigente.
- 4- Atendimento a Legislação Municipal Vigente.

11. Dos termos da concessão de direito real de uso

11.1. O prazo da CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO será de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado por igual período e por conveniência administrativa, de acordo com a lei L4, L3312021e suas alterações.

11.2. A concessionária terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para efetuar a instalação da indústria, podendo ser prorrogado na forma da Lei, sob pena de rescisão contratual.

11.3. A concessionária terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para cumprir com os quesitos mínimos deste termo.

12. Da fiscalização, acompanhamento, medição e sanções

12.1. Da fiscalização e do acompanhamento

12.1.1. A execução da concessão de direito real de uso será acompanhada e fiscalizada pela Administração Pública, por meio de servidor(es) formalmente designado(s), nos termos da legislação aplicável e do respectivo contrato administrativo.

12.1.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária, verificando, especialmente:

- a) a utilização do imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida no contrato;
- b) a manutenção da posse direta do imóvel dentro dos limites estabelecidos pela Administração;
- c) o cumprimento das condições, encargos e obrigações previstos no contrato e nos demais documentos que integram o ajuste;
- d) a conservação, limpeza, segurança e manutenção do imóvel, quando atribuídas à concessionária;
- e) a realização de obras, reformas, benfeitorias ou alterações no imóvel somente quando previamente autorizadas pela Administração, quando exigida autorização;
- f) o cumprimento da legislação municipal, estadual e federal aplicável às atividades desenvolvidas no imóvel;
- g) o cumprimento das normas de segurança, acessibilidade, meio ambiente, posturas municipais e demais normas pertinentes à utilização do imóvel;
- h) a inexistência de utilização do imóvel para finalidade diversa daquela autorizada;



Estado do Paraná
Prefeitura Municipal de Campina do Simão
Secretaria Municipal de Administração

i) a inexistência de cessão, transferência, subcessão, empréstimo ou disponibilização do imóvel, total ou parcialmente, a terceiros, sem prévia e expressa autorização da Administração, quando vedada pelo contrato;

j) o cumprimento dos prazos e demais obrigações estabelecidas no contrato de concessão.

1.3. O fiscal poderá realizar, sempre que necessário, **vistorias no imóvel**, mediante prévio aviso à concessionária, salvo em situações que demandem verificação imediata, lavrando relatório, termo de vistoria ou outro documento equivalente.

1.4. A concessionária deverá permitir o livre acesso dos agentes públicos responsáveis pela fiscalização ao imóvel objeto da concessão, bem como fornecer os documentos e informações necessários à verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

1.5. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade da concessionária pelo cumprimento integral das obrigações assumidas, inclusive perante terceiros.

1.6. A constatação de irregularidades será formalizada pelo fiscal, que deverá comunicar a concessionária para que proceda à regularização no prazo estabelecido, quando a natureza da irregularidade permitir saneamento.

1.7. O fiscal deverá comunicar à autoridade competente as ocorrências que possam caracterizar descumprimento contratual, especialmente aquelas que possam ensejar aplicação de penalidade ou extinção da concessão.

12.2. Da medição e da verificação do cumprimento do objeto

12.2.1. Considerando a natureza do objeto, consistente na concessão de direito real de uso de imóvel urbano, **não haverá medição de quantitativos físicos ou de serviços executados**, sendo a verificação do cumprimento contratual realizada mediante acompanhamento da efetiva utilização do imóvel e do atendimento às condições estabelecidas no contrato.

12.2.2. A verificação da execução contratual será realizada periodicamente pelo fiscal do contrato, mediante:

- a) inspeção e vistoria do imóvel;
- b) verificação da finalidade efetivamente dada ao imóvel;
- c) conferência das condições de conservação e manutenção;
- d) análise do cumprimento dos encargos assumidos pela concessionária;
- e) conferência de documentos, licenças, autorizações e demais registros eventualmente exigidos;
- f) verificação do cumprimento das obrigações legais e contratuais relacionadas à utilização do imóvel.

12.2.3. As vistorias poderão ser registradas mediante **Relatório de Fiscalização, Termo de Vistoria, registro fotográfico ou documento equivalente**, contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, data da vistoria, condições verificadas, eventuais irregularidades e providências determinadas.



Estado do Paraná

Prefeitura Municipal de Campina do Simão

Secretaria Municipal de Administração

12.2.4. A constatação de cumprimento regular das obrigações poderá ser registrada em relatório de fiscalização, não implicando, por si só, aceitação de eventuais alterações, obras ou benfeitorias realizadas sem autorização da Administração.

12.2.5. Quando forem constatadas irregularidades passíveis de correção, o fiscal notificará a concessionária para que proceda à regularização dentro do prazo fixado, considerando a natureza e a gravidade da ocorrência.

12.2.6. O não atendimento à determinação de regularização poderá caracterizar descumprimento contratual e ensejar a aplicação das medidas administrativas e penalidades previstas neste Termo de Referência e no contrato.

12.3. Das obrigações da concessionária relacionadas à fiscalização

12.3.1. Constituem obrigações da concessionária:

- a) atender prontamente às determinações do fiscal do contrato;
- b) disponibilizar acesso ao imóvel para realização das vistorias;
- c) apresentar, sempre que solicitado, documentos e informações relacionados à utilização e conservação do imóvel;
- d) comunicar imediatamente à Administração qualquer fato que possa comprometer a utilização regular do imóvel;
- e) corrigir, dentro do prazo estabelecido pela Administração, as irregularidades constatadas;
- f) manter o imóvel em condições adequadas de uso e conservação, conforme as obrigações estabelecidas no contrato;
- g) não realizar alterações estruturais ou modificações no imóvel sem a prévia autorização da Administração, quando esta for exigida;
- h) cumprir integralmente as condições estabelecidas no instrumento de concessão.

12.4. Das infrações administrativas

12.4.1. Constituem infrações administrativas, sem prejuízo de outras previstas em lei ou no contrato:

- a) dar ao imóvel finalidade diversa daquela estabelecida no contrato;
- b) deixar de cumprir os encargos e obrigações assumidos;
- c) realizar obras, reformas, alterações ou benfeitorias sem a autorização exigida;
- d) ceder, transferir, subceder ou permitir a utilização do imóvel por terceiros em desacordo com as condições estabelecidas;
- e) causar danos ao imóvel por ação ou omissão;
- f) deixar de realizar a manutenção ou conservação que lhe tenha sido atribuída;
- g) impedir ou dificultar injustificadamente a fiscalização;
- h) deixar de atender às determinações da Administração ou do fiscal do contrato;



Estado do Paraná

Prefeitura Municipal de Campina do Simão

Secretaria Municipal de Administração

- i) utilizar o imóvel em desacordo com a legislação aplicável;
- j) descumprir qualquer outra obrigação prevista no contrato ou no instrumento de concessão.

12.5. Das sanções administrativas

12.5.1. Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, poderão ser aplicadas à concessionária, observados o contraditório e a ampla defesa, as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme a natureza e gravidade da infração:

- a) advertência;
- b) multa, quando cabível e prevista no contrato;
- c) impedimento de licitar e contratar, quando aplicável à natureza do ajuste e na forma da legislação;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando presentes os requisitos legais;
- e) extinção/rescisão do contrato e, conforme o caso, reversão do imóvel ao Município, sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

12.5.2. A aplicação de qualquer penalidade deverá observar a natureza e a gravidade da infração, os danos causados à Administração, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, a existência de reincidência e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

12.5.3. A advertência poderá ser aplicada para infrações de menor potencial lesivo, especialmente quando o descumprimento for sanável e não tiver causado prejuízo relevante à Administração ou ao patrimônio público.

12.5.4. A multa, quando prevista no contrato, será aplicada conforme os percentuais e critérios nele estabelecidos, observados os limites legais e assegurado o direito de defesa.

12.5.5. A aplicação de multa não impede a adoção de outras medidas cabíveis quando a conduta da concessionária caracterizar infração de maior gravidade ou ensejar a extinção do ajuste.

12.6. Da extinção da concessão

12.6.1. A concessão poderá ser extinta nas hipóteses previstas na legislação aplicável e no contrato, especialmente quando houver:

- a) descumprimento da finalidade para a qual o imóvel foi concedido;
- b) descumprimento dos encargos estabelecidos;
- c) utilização irregular do imóvel;
- d) cessão ou transferência não autorizada;
- e) abandono ou desocupação injustificada do imóvel;
- f) deterioração do imóvel decorrente de culpa ou dolo da concessionária;
- g) realização de obras ou alterações não autorizadas, quando caracterizada infração contratual grave;
- h) descumprimento reiterado das determinações da fiscalização;
- i) ocorrência de outras hipóteses previstas no instrumento de concessão ou na legislação aplicável.



Estado do Paraná

Prefeitura Municipal de Campina do Simão

Secretaria Municipal de Administração

12.6.2. A extinção da concessão será precedida do devido processo administrativo, assegurados à concessionária o contraditório e a ampla defesa, quando exigidos pela legislação.

12.6.3. Extinta a concessão, a concessionária deverá promover a desocupação e restituição do imóvel nas condições estabelecidas no contrato, ressalvadas as disposições específicas relativas às benfeitorias eventualmente realizadas e previamente autorizadas.

12.6.4. A restituição do imóvel será formalizada mediante **Termo de Entrega e Recebimento**, precedido, sempre que necessário, de vistoria para verificação das condições do bem.

12.6.5. Eventuais danos constatados na devolução do imóvel poderão ensejar a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis para recomposição do patrimônio público.

13. Adequação orçamentária

Não se aplica.

14. Conformidade com o decreto N° 1.124 de 08 de dezembro de 2023

Atesto que foi atendido ao Decreto 1.124, de 08 de dezembro de 2023 - que estabelece as regras e diretrizes para a aplicação da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - quando da redação dos documentos referentes ao pedido desta Licitação.

Campina do Simão, 05 de agosto de 2026.

Francisco Rogerio Teixeira Aguiar

Matrícula: 1617-1