



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

ANEXO VI – TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

O presente Termo de Referência tem por objeto a Concessão Administrativa de Uso de Área Pública, mediante licitação, de área exclusivamente destinada à instalação, operação e manutenção de atividades industriais, logísticas, construção civil ou correlatas, de acordo com as diretrizes municipais de desenvolvimento econômico.

1.1. Descrição do objeto:

Terreno com área total medindo **8.084,70m²**, (oito mil, oitenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados) situado na Domingos Mariano, Polo Industrial Domingos Mariano, com as seguintes confrontações:

Frente para a Rua Domingos Mariano, medindo 90,37 metros; Lado Direito medindo 82,52 metros confrontando com o Lote 07; Lado Esquerdo medindo 98,29 metros, confrontando com o Lote 09; e Fundos medindo 89,80 metros, confrontando com o Lote 06.

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

2.1. Vigência Contratual (art. 105 a 114 da Lei 14.133/21):

O Termo de Concessão de Uso de Área Pública é firmado com vigência de 10 (dez) anos, a partir da data de assinatura.

2.2. Prorrogação do Contrato: O Termo de concessão poderá ser prorrogado por iguais períodos de 10 (dez) anos até o limite de 40 (quarenta) anos, desde que a concessionária cumpra com todas as cláusulas contratuais e se do interesse das partes, devendo ser protocolado pedido de prorrogação pela concessionária até 30 (trinta) dias antes do final do contrato.

2.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21):



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

2.3.1 O valor mensal estabelecido para outorga/concessão é de **540 URF** (quinhentos e quarenta Unidades de Referência Fiscal) mensais, conforme Decreto Municipal nº 2.118/2015, durante os 05 (cinco) primeiros anos do contrato.

2.3.2 O valor da URF para o exercício de 2026 é de R\$ 5,40 (cinco reais e quarenta centavos), conforme **Decreto Municipal nº 3876/2026**, corrigido anualmente pelo IPCA-E, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

2.3.3 O valor deverá ser pago mensalmente até o 5º dia útil de cada mês, mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM, retirado na Secretaria Municipal de Finanças.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1 Interesse público

3.1.1 A área em questão encontra-se disponível para utilização e apresenta localização estratégica no Polo Industrial, configurando-se como ativo municipal apto a contribuir para o desenvolvimento econômico local, a atração de investimentos e a geração de emprego e renda.

3.1.2 A concessão administrativa de uso garante o aproveitamento adequado de bem público, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

3.1.3. As empresas já instaladas em Pinheiral poderão participar da concorrência, desde que o investimento, os empregos, o faturamento, apresentados na proposta, representem crescimento, demonstrando assim, expansão da sua capacidade empresarial.

3.2 A medida encontra respaldo nos princípios da Administração Pública previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como na Lei Municipal 713/2013 e suas alterações, em especial na legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, atendendo integralmente às normas aplicáveis, promovendo resultados ótimos na prestação do serviço público e



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

garantindo a observância de critérios objetivos na escolha da proposta mais vantajosa para a Administração.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)

4.1 O Estudo Técnico Preliminar demonstrou que a licitação tem como objetivo central, fomentar atividade produtiva local; promover a diversificação de empreendimentos; ampliar a arrecadação municipal por meio de tributos e contraprestações; atender ao Princípio da Eficiência Administrativa, ao transferir ao particular, por meio de concessão administrativa de uso, a responsabilidade pela gestão e manutenção do espaço, bem como garantir a função social da propriedade pública.

4.2 A Concessão do Imóvel será por meio de Chamada Pública por possibilitar a seleção de interessados em igualdade de condições; atender aos Princípios da Isonomia, Publicidade e Transparência; definir critérios objetivos de julgamento em edital.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

5.1 A elaboração de licitação é uma medida essencial para promover a transparência e a equidade no processo de seleção de interessados em ocupar a área industrial.

5.1.1 A concessão administrativa de uso da área pública proporcionará benefícios de ordem:

- a) Econômica:** incremento da arrecadação municipal por meio da contraprestação da concessão e de tributos decorrentes da atividade exercida;
- b) Social:** criação de empregos diretos e indiretos;
- c) Administrativa:** racionalização de custos públicos, uma vez que a manutenção da área será de responsabilidade do concessionário;
- d) Estratégica:** fortalecimento do Polo Industrial como vetor de crescimento econômico local e regional.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1. Qualificação Técnica (conforme art. 67, Lei 14.133/2021):

O imóvel objeto da concessão destina-se exclusivamente a implantação de empresa dos ramos de Indústrias de Transformação; Bens de Consumo; de Prestação de Serviços;



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

Construção em Geral ou Estruturas Metálicas, conforme Lei Municipal nº1.052/20218, de 31 de agosto de 2018.

6.1.1. O terreno destina-se a empreendimento com investimento mínimo de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), entre Obras civis, Máquinas e Equipamentos, Instalações, Veículos, Móveis e Utensílios;

6.1.1 As empresas deverão apresentar valores previstos para o faturamento em planilha cujos valores para os primeiros 05 (cinco) anos sejam inicialmente, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

6.1.2 A atividade empresarial deve gerar, no mínimo, 20 (vinte) empregos diretos no início das operações;

6.1.3 Atingir 45 (quarenta e cinco) empregos diretos nos dois primeiros anos de funcionamento e mantê-los durante o período da concessão;

6.1.4 A empresa vencedora deverá requerer aprovação do projeto de construção em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de concessão;

6.1.5 Iniciar as obras em até 30 dias após a aprovação do projeto de construção e concluí-la em até 120 dias;

6.1.6 Iniciar as atividades e efetivar a geração de empregos no prazo máximo de 60 dias após a conclusão da obra;

6.1.7 Construção inicial mínima de 20% do tamanho da área concedida;

6.1.8 Providenciar Licenças Ambientais, Corpo de Bombeiros e Alvará de operação;

6.1.8.1 Os prazos citados acima, poderão ser prorrogados por igual período, a critério da Administração, mediante solicitação formal da empresa vencedora, devidamente justificada.

6.2 Os interessados deverão, no ato da inscrição, apresentar a seguinte documentação:

6.2.1 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ),

6.2.2 Contrato Social atual;

6.2.3 Documento de identificação com foto (RG, CNH, CPTS) do representante legal da empresa;

6.2.4 Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal da empresa;

6.2.5 Comprovante de residência em nome da pessoa física e/ou responsável pelo CNPJ;



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

- 6.2.6** Certidão Negativa de Débitos Federal;
- 6.2.7** Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- 6.2.8** Certidão Negativa de Débitos Municipal
- 6.2.9** Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- 6.2.10** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- 6.2.11** Certidão Negativa de Débitos Mobiliários Municipais da sede da empresa;

6.3 Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021):

Não se aplica.

6.4 A apresentação de amostra e/ou demonstração dos produtos (observado o § 3º do art. 17, Lei 14.133/2021) e Súmula 16 do TCE/RJ):

Não se aplica.

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40, § 1º, II da Lei 14.133/2021)

Não se aplica.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas pactuadas no Termo de Concessão Administrativa de Uso de Área Pública, do Termo de Referência, Lei Municipal 713/2013 e suas alterações, Decreto Municipal 3.534/2023, bem como toda legislação vigente pertinente ao certame e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115, Lei 14.133/2021.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar o certame, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Concessionária, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3 Ficam indicados como gestor e futuro fiscal do contrato, os seguintes servidores:

I. Gestor do Contrato:

- Tamires Meireles Careli de Oliveira, Matrícula: 9761-2 / Assessor II

II. Fiscal do Contrato:

- Robson Vieira Sousa, Matrícula: 9751-2 / Diretor de Indústrias

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

10.1. Não se aplica.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO DIRETA (art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (art. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1 Não se aplica.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1 Não se aplica.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1 A dotação orçamentária por onde correrá a despesa é:
Não se aplica.

14. FORMAS E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

14.1 O critério de julgamento será os requisitos estipulados pela Administração e divulgados em Edital;

14.2 Somente será considerado apto para habilitação a Pessoa Jurídica que apresentar a integralidade da documentação obrigatória exigida;



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

14.3 A não apresentação de qualquer documentação ou divergências entre o que foi estabelecido e o que foi entregue pelo interessado na Concorrência, indeferirá a habilitação.

15. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- I. Assumir como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução das obrigações contratadas e, ainda, por quaisquer prejuízos que sejam causados ao Município ou a terceiros;
- II. Responder por quaisquer compromissos assumidos com terceiros, ainda que vinculados a execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de seu ato, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- III. Manter durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação que lhe foram exigidas na licitação;
- IV. Os encargos e os meios necessários quanto a obtenção de guias e documentos pertinentes, bem como impostos, taxas, emolumentos e afins;
- V. Providenciar a instalação da empresa, bem como dar início a efetivação dos empregos dentro dos prazos estabelecidos no item 6 deste termo;
- VI. Assumir o compromisso de manter o número de empregos pactuado, preferencialmente para pessoas moradoras no município de Pinheiral, inclusive, reservando 10% (dez por cento) das vagas para jovens de primeiro emprego, conforme estabelecido na Lei Municipal 686/2013;
- VII. Não alienar, ceder ou transferir o objeto do contrato, no todo ou em parte, sem anuência expressa do Município;
- VIII. Prestar todo e qualquer esclarecimento ou informação solicitada pela fiscalização do contrato;
- IX. Garantir acesso, a qualquer tempo, da fiscalização do contrato em suas instalações;
- X. Cientificar, imediatamente, a fiscalização do contrato de qualquer ocorrência anormal, acidente ou incidente que aconteça durante a sua execução;
- XI. Corrigir, prontamente, quaisquer erros ou imperfeições dos trabalhos, atendendo assim, as reclamações, exigências ou observações feitas pela fiscalização do contrato.



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

15. OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

- I. Reservar à fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos e tudo o mais que se relacione com o objeto licitado, desde que não acarrete ônus para o Município ou modificação da contratação;
- II. Aplicar sanções à empresa vencedora motivadas pela inexecução parcial ou total do contrato, bem como a rescisão contratual.

16. DAS INFRAÇÕES

16.1 A concessão de uso de bem público poderá ser revogada a qualquer tempo observado o interesse público, atendendo-se à precariedade do título e, ainda, quando fica comprovado:

- 16.1.1** Locação, sublocação, cessão, arrendamento total ou parcial ou transferência a terceiros da área concedida;
- 16.1.2** Falta de pagamento referente ao valor de outorga;
- 16.1.3** Alteração do ramo de atividade declarado no ato da inscrição, exceto quando for de interesse público e devidamente autorizado pela Administração;
- 16.1.4** Os casos citados no art. 9º da Lei Municipal 713/2013.

16.2 O arcabouço disciplinar da execução contratual, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, encontra-se detalhado no Título IV, Capítulo I, que trata das Infrações e Sanções Administrativas. O art. 155 é o pilar que tipifica as infrações que sujeitam o licitante ou contratado à responsabilização, abrangendo desde a inexecução parcial ou total do contrato até condutas mais graves como a fraude, o comportamento inidôneo ou a prática de atos lesivos. Complementarmente, o art. 156 estabelece o rol taxativo das sanções aplicáveis a essas infrações: advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade. Este rigor legal exige da Contratada a estrita observância das cláusulas contratuais e das disposições da Lei, sob pena de sofrer as penalidades cabíveis, cuja dosimetria será avaliada conforme a natureza, a gravidade e os danos causados à Administração Pública, conforme detalhado nos parágrafos do art. 156.



Processo	Ano	Folha	Rubrica
3731	2025		

17. DA FISCALIZAÇÃO

17.1 A fiscalização do contrato de Concessão de Uso ficará sempre sujeita à regulamentação e fiscalização do Município, por meio da Secretaria Municipal de Trabalho, Comércio e Desenvolvimento Econômico ou outra que venha a substituí-la.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Os casos omissos nesta concorrência serão resolvidos pela autoridade competente;

18.2 Aplicam-se à licitação e ao contrato as disposições da Lei nº 14.133/2021, Lei Municipal 713/2013, além das normas complementares do Município.

15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1 Não há anexos.

Pinheiral, 13 de outubro de 2025.

GEÍSA DA CRUZ CORRÊA
Secretaria de Trabalho, Comércio e
Desenvolvimento Econômico
Matrícula: 9753-3