

ANEXO VI – TERMO DE REFERÊNCIA

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

1.1. Descrição do objeto: Concessão Administrativa de Uso de Área Pública, destinada à instalação, operação e manutenção de atividades industriais, logísticas, de construção civil ou correlatas, no Polo Industrial Domingos Mariano, no Município de Pinheiral/RJ.

1.2. Caracterização do objeto: Trata-se de concessão de uso de bem público para fins empresariais, visando o desenvolvimento econômico local, geração de emprego e renda e ampliação da arrecadação municipal.

1.3. Concessão administrativa de uso de área pública municipal medindo 1.908,86 m², frente para Rua Loren Francisco da Silva, medindo 43,00m, lado direito medindo 52,00 m confrontando com a Rua Domingos Mariano, lado esquerdo mediando 39,00 m, confrontando com Lote 8, e fundo medindo 42,00 m, denominado Lote 7, Quadra C, Polo Empresarial Domingos Mariano, Centro, Pinheiral/RJ, destinada à implantação de empreendimento produtivo.

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

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

A concessão terá vigência de 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato, prorrogáveis por iguais períodos, até o limite máximo de 40 (quarenta) anos, desde que atendidas todas as cláusulas contratuais e seja de interesse da Administração.

2.2. Prorrogação do Contrato:

O pedido de prorrogação deverá ser protocolado pela concessionária até 30 (trinta) dias antes do término do contrato vigente.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONCESSÃO

3.1. Interesse público:

A concessão da área pública visa promover a ocupação produtiva de bem público ocioso, estimular o empreendedorismo, atrair investimentos, fortalecer o Polo Empresarial Domingos Mariano e contribuir para a geração de empregos e renda no Município de Pinheiral, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONCESSÃO

4.1. 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 chamamento público 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.

5.2. 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 CONCESSÃO

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; Construção em Geral ou Estruturas Metálicas, conforme Lei Municipal nº 713/2013.

6.2. O terreno destina-se a empreendimento com investimento mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), entre obras civis, máquinas e equipamentos, instalações, veículos, móveis e utensílios.

6.3. Parte do investimento citado no item 6.2 será destinada à indenização das benfeitorias existentes no imóvel, devendo ser paga à antiga concessionária SKYCITIZEN MONITORAMENTO VEICULAR E COMÉRCIO LTDA. – ME, CNPJ: 00.704.861/0001-50, o valor de R\$ 245.376,87 (duzentos e quarenta e cinco mil e trezentos e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos) nas condições a serem acordadas entre as partes, conforme Processo Administrativo nº 07735/2025.

- 6.4. As empresas deverão apresentar valores previstos para o faturamento em planilha cujos valores para os primeiros 05 (cinco) anos sejam, no mínimo, R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
- 6.5. A atividade empresarial deve gerar, no mínimo, 08 (oito) empregos diretos no início das operações.
- 6.6. Atingir 15 (quinze) empregos diretos nos dois primeiros anos de funcionamento e mantê-los durante o período da concessão.
- 6.7. A empresa vencedora deverá requerer aprovação do projeto de construção em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de concessão.
- 6.8. Iniciar as obras em até 30 dias após a aprovação do projeto de construção e concluí-la em até 120 dias.
- 6.9. Iniciar as atividades e efetivar a geração de empregos no prazo máximo de 60 dias após a conclusão da obra.
- 6.10. Construção inicial mínima de 20% do tamanho da área concedida.
- 6.11. Providenciar Licenças Ambientais, Corpo de Bombeiros e Alvará de operação.
- 6.12. Os prazos citados acima poderão ser prorrogados por igual período, a critério da Administração, mediante solicitação formal da empresa vencedora, devidamente justificada.
- 6.13. Os interessados deverão, no ato da inscrição, apresentar a seguinte documentação:
- a) Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
 - b) Contrato Social atual;
 - c) Documento de identificação com foto (RG, CNH, CPTS) do representante legal da empresa; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal da empresa;
 - d) Comprovante de residência em nome da pessoa física e/ou responsável pelo CNPJ;
 - e) Certidão Negativa de Débitos Federal;
 - f) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
 - g) Certidão Negativa de Débitos Municipal;
 - h) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

- i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- j) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários Municipais da sede da empresa.

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

6.15. Pagamento de contraprestação correspondente a 135 URF, conforme Decreto Municipal nº 2.118/2015, durante os primeiros 5 (cinco) anos, destinada ao Fundo Municipal do Meio Ambiente;

6.16. 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):

6.17. Não se aplica.

7. ENTREGA / EXECUÇÃO 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, 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 a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, 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 futuro fiscal (ou comissão de fiscalização, se for o caso) e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores (se for o caso):

Fiscal do futuro Contrato: Robson Viera Sousa, Diretor de Indústria. Matrícula: 97512

Gestor do futuro Contrato: Tamires Meireles Careli de Oliveira, Assessor I. Matrícula: 97612

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 Não se aplica.

14 FORMAS E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

14.1 Em havendo mais de um interessado, a seleção será com base nos critérios objetivos elencados no instrumento convocatório;

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

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

15.1 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;

15.2 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;

- 15.3 Manter durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação que lhe foram exigidas na licitação;
- 15.4 Os encargos e os meios necessários quanto a obtenção de guias e documentos pertinentes, bem como impostos, taxas, emolumentos e afins;
- 15.5 Providenciar a instalação da empresa, bem como dar início a efetivação dos empregos dentro dos prazos estabelecidos nos itens 6 e 10 deste termo;
- 15.6 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;
- 15.7 Não alienar, ceder ou transferir o objeto do contrato, no todo ou em parte, sem anuência expressa do Município;
- 15.8 Prestar todo e qualquer esclarecimento ou informação solicitada pela fiscalização do contrato;
- 15.9 Garantir acesso, a qualquer tempo, da fiscalização do contrato em suas instalações;
- 15.10 Cientificar, imediatamente, a fiscalização do contrato de qualquer ocorrência anormal, acidente ou incidente que aconteça durante a sua execução;
- 15.11 Corrigir, prontamente, quaisquer erros ou imperfeições dos trabalhos, atendendo assim, as reclamações, exigências ou observações feitas pela fiscalização do contrato.

16 OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

- 16.1 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;
- 16.2 Aplicar sanções à empresa vencedora motivadas pela inexecução parcial ou total do contrato, bem como a rescisão contratual.

17 DAS INFRAÇÕES

- 17.1 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:
 - 17.1.1 Locação, sublocação, cessão, arrendamento total ou parcial ou transferência a terceiros da área concedida;
 - 17.1.2 Falta de pagamento referente ao valor de outorga;
 - 17.1.3 Alteração do ramo de atividade declarado no ato da inscrição, exceto quando for de interesse público e devidamente autorizado pela Administração;

17.2 Os casos citados no art. 9º da Lei Municipal 713/2013.

17.3 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.

18 DA FISCALIZAÇÃO

16.1 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.

19 DISPOSIÇÕES FINAIS

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

17.2 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.

20 ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

Não há anexos.

Pinheiral, 11 de março de 2026.

Tamires Meireles Careli de Oliveira Assessora

Matrícula: 97612