



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA INTRODUÇÃO:

1.1. Este Termo de Referência tem como objetivo:

1.1.1. Definir o objeto a ser contratado;

1.1.2. Estabelecer as características do objeto a ser contratado, os prazos, a forma de execução, e as obrigações e deveres das partes;

1.1.3. Indicar as adequações da contratação ao planejamento anual e ao orçamento municipal.

2. DO OBJETO:

2.1- Constitui objeto do presente Termo de Referência a CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, A TÍTULO GRATUITO, DE TERRENOS PÚBLICOS, COM JULGAMENTO DO TIPO MAIOR PONTUAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA/PLANO DE NEGÓCIO, a qual será regida pela Lei Federal nº 14.133/21 e Lei Municipal nº 1.610/2.022 e demais Leis que regem a matéria, bem como especificações e condições contidas neste Termo de Referência.

2.2- DA ESPECIFICAÇÃO E QUANTITATIVO:

LOTE 1- DISTRITO INDUSTRIAL COLÔNIA	
ITEM	DESCRIÇÃO
Lote 01	Frente: 97,44m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 93,97m com Área Remanescente; Lado Direito: 77,89m com Servidão de Uso Público e 34,2m com Lote nº 02; Fundos: 100,04m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 10.127,02m².
Lote 02	Frente: 15,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 34,2m com Lote nº 01; Lado Direito: 35,19m com Lote nº 03; Fundos: 15,06m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 520,31m²
Lote 03	Frente: 15,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 35,19m com Lote nº 02; Lado Direito: 36,19m com Lote nº 04; Fundos: 15,06m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 535,36m².
Lote 04	Frente: 13,22m e 10,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 36,19m com Lote nº 03; Lado Direito: 27,52m com Lote nº 05; Fundos: 15,8m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 565,58m²
Lote 05	Frente: 21,44m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 27,52m com Lote nº 05; Lado Direito: 29,05m com Lote nº 06; Fundos: 21,44m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 606,35m².
Lote 06	Frente: 20,97m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 29,05m com Lote nº 05; Lado Direito: 7,91m com Lote nº 07, deflete à direita em 4,07m com Magda Saraiva Benatti, deflete à esquerda em 22,56m ainda com Magda Saraiva Benatti; Fundos: 21,44m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 570,42m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



LOTE 2- DISTRITO INDUSTRIAL IV

ITEM	DESCRIÇÃO
Lote 13:	Área de 820,00m ² e perímetro de 126,00m; Frente de 18,00m confrontando com Rua C; Fundos de 23,00m confrontando com Área Desmembrada I; Lateral Direita de 40,00m confrontando com Lote 14; Lateral Esquerda de 45,00m confrontando com Lote S2 (5,00m e 20,00m) e Lote 12 (20,00m).
Lote 18:	Área de 749,74m ² e perímetro de 119,63m; Frente de 9,44m em arco de raio 15,00m e 29,86m, confrontando com Rua A; Fundos de 37,15m confrontando com Rua Aristides Cadedo; Lateral Direita de 29,34m confrontando Gilberto Cadedo; Lateral Esquerda de 13,84m confrontando com Lote 17.
Lote 19:	Área de 421,11m ² e perímetro de 85,06m; Frente de 15,00m confrontando com Rua A; Fundos de 13,91m confrontando com Lote 24; Lateral Direita de 28,00m confrontando com Rua C; Lateral Esquerda de 28,15m confrontando com Lote 20.
Lote 25:	Área de 360,00m ² e perímetro de 84,00m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C; Fundos de 12,00m confrontando com Lote 23; Lateral Direita de 30,00m confrontando com Lote 26; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 24.
Lote 26:	Área de 360,00m ² e perímetro de 84,00m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C; Fundos de 12,00m confrontando com Lote 23; Lateral Direita de 30,00m confrontando com Lote 27; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 25.
Lote 28:	Área de 341,84m ² e perímetro de 80,69m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C; Fundos de 13,13m confrontando com Lote 23 (3,82m) e Rua B (9,31m); Lateral Direita de 25,56m confrontando com Lote 29; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 27.

2.2.1. Os Imóveis Públicos somente poderão ser utilizados para finalidade específica de **ATIVIDADE INDUSTRIAL E/OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, em qualquer bem de consumo, durável ou não durável.

2.2.2. A outorga da concessão ao licitante vencedor do certame será formalizada mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, nos moldes da Lei Municipal nº 1.610, de 07 de março de 2022 e demais legislações aplicáveis.

2.2.3. A Concessão de Direito Real de Uso estará vinculada à **Lei Municipal nº 1.610, de 07 de março de 2022**, a este termo e demais normas aplicáveis, às quais o Concessionário declarará consentimento e conhecimento no trâmite do certame.

2.2.4. Os licitantes interessados deverão visitar previamente o local, ficando ciente da situação fática dos imóveis, não tendo assim qualquer direito a reclamar quanto ao estado de conservação ou condições do terreno ora licitado.

2.2.5. É vedado, sob pena de reversão da concessão, o desvio de finalidade ou alteração da atividade econômica, locação, sublocação, cessão, arrendamento total ou parcial ou transferência a terceiros por qualquer que seja o meio, do Imóvel objeto da concessão.

2.2.6. Cumprirá à Cessionária a instalação de atividade empresarial com a apresentação e execução do Plano de Negócios, o qual preveja a construção de unidade operacional e contemple os investimentos, a geração de empregos diretos e o faturamento previsto no período de execução do respectivo Plano de Negócios.

2.2.7. Para fins de caracterização da Gratuidade da concessão, levou-se em consideração o dispêndio de recursos das cessionárias para construção e implantação do plano de negócios do empreendimento e disposições da regulamentação municipal supracitada.

2.2.8. Uma vez verificado o cumprimento do Plano de Negócios, poderá o município reverter a concessão em aquisição definitiva com base no §1º do Art. 5º, da Lei Municipal 1.610 de 07 de março de 2022.

2.2.9. Não havendo o cumprimento do Plano de Negócios e dispositivos constantes deste termo, do edital, da Lei Municipal 1.610 de 07 de março de 2022 e demais documentos da contratação, os quais autorizam a concessão à Cessionária, haverá a imediata reversão do terreno concedido ou da respectiva



doação ou aquisição, sem prejuízo de ressarcimento de outros valores e reverterá ao Município o bem concedido através da respectiva concorrência quando:

- f) Não utilizado em sua finalidade específica;
- g) Paralisadas as atividades da beneficiada, ou das obras do empreendimento, por período superior a 6 (seis) meses, sem motivo justo ou de força maior;
- h) Ocorrer a falência ou concordata da beneficiada;
- i) Ocorrer a transferência do estabelecimento para outro Município;
- j) Não cumprimento dos itens, prazos e condições estipulados neste termo, no edital de concessão e respectivo Plano de Negócios, acarretará a perda da Concessão de Direito Real de Uso do imóvel, com a reversão das áreas previstas pelo caput ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção por benfeitorias ou equipamentos imobilizados no empreendimento estabelecido nas respectivas áreas.

2.2.10. Retornará ainda ao patrimônio desta municipalidade, se a Cessionária encerrar as suas atividades, transferir a sua sede ou alterar a atividade empresarial para segmento diverso de indústria, antes de findo o prazo previsto no Plano de Negócios e ainda, conforme disposições da lei Municipal 1.610/2022.

2.3. DO PRAZO E POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÕES

2.3.1. A concessão do Direito Real de Uso será de **10 (dez) anos, nos termos de Lei Municipal nº 1.610, de 07 de março de 2022.**

2.3.2. Ao final de 10(Dez) anos e tendo cumprido todas as exigências da referida lei, inclusive a fiscalização através de laudo técnico do engenheiro civil do quadro efetivo da prefeitura municipal, o Concessionário terá direito a transferência para si do lote em que a empresa encontra-se instalada.

2.3.3. O prazo para apresentação do projeto é de 60 (sessenta) dias, após a assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso, e para o início das obras previstas pelo Plano de Negócios é de 60 (sessenta) dias, após aprovação do projeto e expedida a licença para construção pelo Município Visconde do Rio Branco.

2.3.4. O prazo para início das atividades iniciar a construção do prédio industrial, comercial ou prestação de serviços, no prazo máximo de 06(seis) meses e concretude quanto ao início das atividades produtivas no prazo máximo de 01(um) ano, a contar da data da assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso e após laudo técnico do engenheiro civil efetivo do município de Visconde do Rio Branco;

2.3.5. Reverterá ao patrimônio desta municipalidade a área do terreno, ora cedida, se, não iniciar a construção do prédio industrial, comercial ou prestação de serviços, no prazo máximo de 06(seis) meses a contar da emissão da licença de construção, conforme cronograma constante do respectivo projeto. Salvo justificativa, por escrito, aceita pela Administração.

3. DA JUSTIFICATIVA/FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

Conforme Estudo Técnico Preliminar, a presente contratação justifica-se pela necessidade do Município promover o desenvolvimento socioeconômico local através da exploração do potencial dos terrenos descritos no item 2. Justificamos a adoção da concessão gratuita do direito real de uso, pelo interesse da administração em estimular o desenvolvimento industrial, de forma a possibilitar que as empresas vencedoras possam edificar seus empreendimentos de maneira celere e de modo a se manter sustentável, devido aos custos com esse processo, estimulando o engajamento do setor privado no desenvolvimento do Plano de Negócios proposto, evitando evasões e abandono da atividade desenvolvida.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A concessão do direito real de uso dos imóveis atende à solução como um todo por possibilitar o



desenvolvimento socioeconômico do Município de Visconde do Rio Branco, a partir da geração de empregos à população do Município, dando fim social aos imóveis e atendendo ao interesse público envolvido. Ainda, pela forma não onerosa, a concessão permitirá uma maior atração de empresas interessadas e maior empenho na construção do empreendimento e demais custos. Junto dela, visando estimular também o engajamento do plano de negócios, a possibilidade de aquisição definitiva do imóvel à cessionária, com fundamento no §1º Art. 5º da Lei Municipal 1.610 de 07 de março de 2022, desde que cumpridos os requisitos legais, contribuirá com a conclusão do Plano de Negócios e consequente geração de desenvolvimento socioeconômico.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 - Poderão participar desta licitação, exclusivamente, PESSOAS JURÍDICAS com objeto social compatível com o do empreendimento a ser implantado no terreno pretendido e que satisfaçam a todas as exigências e normas contidas neste Termo de Referência.

5.2- Não poderão participar as empresas que se encontrarem em processo de falência, concurso de credores, dissolução, liquidação, empresas estrangeiras que não funcionam no país, nem aquelas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, ou punidas com suspensão do direito de licitar e contratar com as ADMINISTRAÇÕES PÚBLICAS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

5.3. Ainda, não será admitida a participação de:

5.3.1. Empresa em consórcio.

5.3.1.1. A motivação da vedação disposta no item anterior se constitui por se tratar da instalação de empresa ou unidade em expansão em ramo de atividade com viabilidade do Plano de Negócios, de modo a corresponder a proposta técnica, conforme dispõe do Edital.

5.3.2. Empresas cujos diretores, gerentes, sócios, titulares ou empregados sejam servidores públicos do Município ou detentores de mandatos eletivos no Município de Visconde do Rio Branco;

5.3.3. Empresas ou Pessoas que já sejam Concessionários de bens e serviços públicos do Município de Visconde do Rio Branco.

5.3.4. Empresas que objetivaram direito real de uso de imóveis públicos, e que estes foram revertidos ao Município de Visconde do Rio Branco, por meio de processo administrativo ou ação judicial de reintegração de posse.

5.3.5. Empresas que se enquadrem nas vedações previstas nos artigos 9º e 14 da Lei nº 14.133/2021.

5.4 - Aos participantes da visita será fornecido atestado o qual DEVERÁ ser anexado nos documentos de habilitação.

5.4- DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

Nos termos do art. 68 da Lei 14.133/21, as habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

5.4.1- A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

5.4.2- A 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;

5.4.3- A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

5.4.4- A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

5.4.5- A regularidade perante a Justiça do Trabalho;

5.4.6- O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

5.5- DA HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.5.1- Certidão Negativa de Falência, emitida pelo Distribuidor Judicial da sede da proponente;



5.5.2- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;

5.5.3- No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade;

5.5.4- É admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato social/estatuto social;

5.5.5- Caso o licitante seja cooperativa, tais documentos deverão ser acompanhados da última auditoria contábil-financeira, conforme dispõe o artigo 112 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, ou de uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador;

5.5.6- A comprovação da situação financeira da empresa será constatada mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um) resultantes da aplicação das fórmulas:

$$\begin{aligned} LG &= \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}} \\ SG &= \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}} \\ LC &= \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}} \end{aligned}$$

g) As empresas que apresentarem resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), deverão comprovar, considerados os riscos para a Administração, e, a critério da autoridade competente, o capital mínimo ou o patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor avaliado dos imóveis.

5.6- DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.6.1. Para fins de qualificação técnica, a empresa deverá comprovar a inscrição das suas **atividades econômicas em ramo INDUSTRIAL e/ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, através do registro no Cadastro Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

5.7- DECLARAÇÕES

5.7.1- Declaração de Pleno Conhecimento do Local e de cumprimento integral dos itens da sua Proposta Técnica/Plano de Negócio;

5.7.2- Declaração de autenticidade dos documentos.

5.7.3- Declaração de renúncia de recurso da fase habilitatória.

5.7.4- Declaração de renúncia de recurso da fase de proposta.

5.7.5- Declaração de compromisso de não contratação de menores.

5.7.6- Declaração de situação regular perante o Ministério do Trabalho.

5.7.7- Declaração de desimpedimento(inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração).

5.7.8- Declaração de Proposta Técnica/Plano de Negócio.

5.8- DISPOSIÇÕES GERAIS

Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

5.8.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

5.8.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

5.8.3. A documentação exigida no presente poderá ser apresentada em original, por cópia acompanhada de



declaração de autenticidade ou por qualquer outro meio expressamente admitido por esta Administração.

5.8.4. Os documentos apresentados com a validade expirada acarretarão a inabilitação do proponente.

5.8.5. Os documentos que não possuírem prazo de validade, somente serão aceitos com data de emissão não superior a 90 (noventa) dias consecutivos de antecedência da data prevista para apresentação das propostas, exceto comprovante de Inscrição no CNPJ, Atestados, exigidos na Qualificação Técnica.

6. DA EXECUÇÃO, RECEBIMENTO E RECUSA DO OBJETO

6.1- Pela natureza da presente contratação, tem-se que a execução do objeto se dará de forma parcelada, conforme Plano de Negócios a ser apresentado e cumprido, nos termos dos tópicos seguintes;

6.2- A secretaria requisitante somente poderá iniciar a execução do objeto após a comunicação oficial do Setor de Licitações sobre a efetiva publicação do contrato, momento que demará o início da fase de execução.

6.3- A concessão correrá pelos prazos e condições previstos no item 2.3, a contar da emissão do Termo de Concessão.

6.4- Cumprir à Cessionária, anualmente, no período de concessão das respectivas áreas, encaminhar à Secretaria Municipal de Obras e Mobilidade Urbana um relatório de atividade, em que se demonstre o cumprimento do Plano de Negócios proposto pela Cessionária, após o qual será lavrado termo de recebimento provisório pelo fiscal do contrato, em 15 (quinze) dias, e termo de recebimento definitivo pelo gestor do contrato, em trinta (trinta) dias, após o recebimento provisório.

6.5- Com efeito de recusa do objeto, a não apresentação do relatório de atividades previsto no item anterior determinará a instauração de procedimento administrativo para apuração da respectiva irregularidade, podendo, ao final, se apurada irregularidade, o Poder Executivo promover a reversão das respectivas áreas ao Patrimônio Municipal, **sem quaisquer retenções ou indenizações devidas à Cessionária.**

6.6- Iniciada a atividade da empresa cessionária, o Município de Visconde do Rio Branco deverá emitir, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, atestado de cumprimento do Plano de Negócios, contemplando as seguintes informações:

I. o número total de empregos diretos existentes no empreendimento (até o momento da emissão do atestado);

II. o somatório do faturamento total obtido pelo empreendimento desde o início das suas atividades;

III. o total dos investimentos realizados desde a assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso;

6.7- O esgotamento do prazo tratado no item anterior, sem que ocorra a emissão do atestado, significa a aprovação, pela Municipalidade, do cumprimento do Plano de Negócios, validando-se integralmente e sem ressalvas as informações apresentadas pela Cessionária acerca do número de empregos, faturamento e investimentos realizados, e sua prova far-se-á por certidão da ausência de emissão do atestado.

6.8- A prova da ausência da emissão do atestado far-se-á por certidão que a reconheça ou a apresentação de requerimento de certidão nesse sentido, que não seja deferido no prazo de 120 (cento e vinte) dias do seu protocolo.

6.9- Para comprovar o cumprimento do Plano de Negócios poderá ser demonstrado da seguinte maneira:

I. Apresentação do(s) atestado(s) de cumprimento; ou

II. apresentação da(s) certidão(ões) que reconheça(m) a não emissão do(s) atestado(s); ou

III. apresentação do(s) requerimento(s) de certidão não deferido(s) pelo Município de Visconde do Rio Branco;

IV. pela combinação das hipóteses tratadas nos incisos desse parágrafo único.

6.10- A transferência da propriedade do imóvel à Cessionária, após o cumprimento do Plano de Negócios, se dará de acordo com a Lei Municipal 1.610/2022 e demais legislações aplicáveis.



7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. De modo a resguardar a efetiva execução do objeto e, consequentemente, suprir a necessidade apresentada perante o presente procedimento de contratação, tem-se nomeados os seguintes servidores para gestão e fiscalização do contrato:

7.2. Gestor: **William de Freitas Carlos** – Secretário Municipal de Obras e Mobilidade Urbana.

Fiscal(ais): **Luiz Venuto Mantovani**- matrícula 3794 e **Eduardo Martins Prata**- matrícula 8977

7.2.1. A fiscalização de que trata o item anterior não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros.

7.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do Plano de Negócios, indicando dia, mês, ano e horário, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.4. O fiscal lavrará termo detalhado do recebimento provisório, apontando todas as circunstâncias envolvidas na execução do objeto, atestando sua regularidade ou não.

7.5. O gestor lavrará termo detalhado do recebimento definitivo, atestando se a execução do objeto atendeu todas as exigências do Edital e do Contrato.

7.6. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

7.7. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O Julgamento se fará entre a(s) Proposta(s) qualificada(s) e a adjudicação se fará à Proponente cuja proposta esteja de acordo com as especificações contidas no presente Edital e, que apresente a **MELHOR PROPOSTA TÉCNICA**.

8.2. Em decorrência do critério mencionado acima, e seguindo o que dispõe o Art. 4º da lei 1.610/2022, solicitamos que o certame seja feito pela modalidade **CONCORRÊNCIA**.

8.2.1. Serão avaliadas e classificadas as propostas com base nos critérios objetivos e pesos e quantidades de pontos da seguinte tabela:

TABELA 1			
CRITÉRIOS, PESOS E PONTOS DE AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:			
Coluna A	Coluna B	Coluna C	Coluna D
Crítérios	Pontos	Peso	Total Parcial
1. Geração de Empregos Diretos nos primeiros três anos, contados do início das atividades		0,15	
2. Investimentos em Ativos Fixos nos primeiros três anos, contados do início das atividades (R\$)		0,15	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



3. Investimentos na implantação da empresa (R\$)		0,15	
4. Valor do Capital Social da empresa (R\$)		0,15	
5. Área a ser construída até o início das atividades (m²)		0,10	
6. Início das edificações contado da data de assinatura do Contrato		0,10	
7. Movimentação Econômica Anual (Faturamento) nos primeiros três anos (R\$)		0,10	
8. Início das atividades contado da data de assinatura do Contrato		0,10	
Total Geral de peso e de pontos	-	1,00	

8.2.3. No julgamento das propostas pela Comissão Permanente de Licitações, cada item da Tabela 1 receberá uma pontuação de 10 (dez) a 100 (cem) pontos, de acordo com a Proposta Técnica apresentada, conforme descrição abaixo.

8.2.4. Após, a referida pontuação (Coluna B) será multiplicada pelo Peso correspondente (Coluna C) na Tabela 1 para a obtenção do Total Parcial.

8.2.5. A proposta vencedora será a que apresentar a maior soma dos oito critérios constantes da referida proposta (Coluna D).

8.2.6. Geração de empregos diretos nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades:

TABELA 2		
	Empregos Diretos	Pontuação
A	De 01 a 10	10 pontos
B	De 11 a 20	20 pontos
C	De 21 a 30	30 pontos
D	De 31 a 40	40 pontos
E	De 41 a 50	50 pontos
F	De 51 a 60	60 pontos
G	De 61 a 70	70 pontos
H	De 71 a 80	80 pontos
I	De 81 a 90	90 pontos
J	Acima de 90	100 pontos

8.2.7. Investimentos em Ativos Fixos nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades (R\$):



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



TABELA 3		
	Investimentos em Ativos Fixos	Pontuação
A	De R\$ 120.000,01 a R\$ 180.000,00	10 pontos
B	De R\$ 180.000,01 a R\$ 240.000,00	20 pontos
C	De R\$ 240.000,01 a R\$ 300.000,00	30 pontos
D	De R\$ 300.000,01 a R\$ 420.000,00	40 pontos
E	De R\$ 420.000,01 a R\$ 540.000,00	50 pontos
F	De R\$ 540.000,01 a R\$ 660.000,00	60 pontos
G	De R\$ 660.000,01 a R\$ 900.000,00	70 pontos
H	De R\$ 900.000,01 a R\$ 1.140.000,00	80 pontos
I	De R\$ 1.440.000,01 a R\$ 1.380.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.380.000,00	100 pontos

8.2.8. Investimentos na implantação do empreendimento no referido terreno (R\$):

TABELA 4		
	Investimentos na Implantação da Empresa	Pontuação
A	De R\$ 120.000,00 a R\$ 180.000,00	10 pontos
B	De R\$ 180.000,01 a R\$ 240.000,00	20 pontos
C	De R\$ 240.000,01 a R\$ 300.000,00	30 pontos
D	De R\$ 300.000,01 a R\$ 420.000,00	40 pontos
E	De R\$ 420.000,01 a R\$ 540.000,00	50 pontos
F	De R\$ 540.000,01 a R\$ 660.000,00	60 pontos
G	De R\$ 660.000,01 a R\$ 900.000,00	70 pontos
H	De R\$ 900.000,01 a R\$ 1.140.000,00	80 pontos
I	De R\$ 1.140.000,01 a R\$ 1.380.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.380.000,00	100 pontos

8.2.9. Valor do Capital Social da empresa devidamente comprovado (R\$):



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



TABELA 5		
	Valor do Capital Social	Pontuação
A	De R\$ 10.000 a R\$ 50.000,00	10 pontos
B	De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00	20 pontos
C	De R\$ 100.000,01 a R\$ 150.000,00	30 pontos
D	De R\$ 150.000,01 a R\$ 250.000,00	40 pontos
E	De R\$ 250.000,01 a R\$ 350.000,00	50 pontos
F	De R\$ 350.000,01 a R\$ 450.000,00	60 pontos
G	De R\$ 450.000,01 a R\$ 650.000,00	70 pontos
H	De R\$ 650.000,01 a R\$ 850.000,00	80 pontos
I	De R\$ 850.000,01 a R\$ 1.050.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.050.000,00	100 pontos

8.2.10. Área do empreendimento a ser construído até o início das atividades (m²):

TABELA 6		
	Área do Empreendimento	Pontuação
A	De 100,00 a 300,00m²	10 pontos
B	De 300,01 a 500,00m²	20 pontos
C	De 500,01 a 700,00m²	30 pontos
D	De 700,01 a 900,00m²	40 pontos
E	De 900,01 a 1.200,00m²	50 pontos
F	De 1.200,01 a 1.500,00m²	60 pontos
G	De 1.500,01 a 2.000,00m²	70 pontos
H	De 2.000,01 a 2.500,00m²	80 pontos
I	De 2.500,01 a 3.250,00m²	90 pontos
J	De 3.250,01 a 4.200,00m²	100 pontos

8.2.11. Prazo para início das edificações contado da data de assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso:

TABELA 7		
	Prazo	Pontuação
A	91 a 120 dias	10 pontos
B	61 a 90 dias	50 pontos
C	31 a 60 dias	75 pontos
D	Até 30 dias	100 pontos



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



8.2.12. Movimentação Econômica Anual (Faturamento) nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades (R\$):

TABELA 8		
	Média dos três primeiros anos (em R\$)	Pontuação
A	De 60.000,00 a 120.000,00	10 pontos
B	De 120.000,01 a 240.000,00	20 pontos
C	De 240.000,01 a 360.000,00	30 pontos
D	De 360.000,01 a 1.200.000,00	40 pontos
E	De 1.200.000,01 a 2.400.000,00	50 pontos
F	De 2.400.000,01 a 3.600.000,00	60 pontos
G	De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	70 pontos
H	De 4.800.000,01 a 24.000.000,00	80 pontos
I	De 24.000.000,01 a 48.000.000,00	90 pontos
J	Acima de 48.000.000,00	100 pontos

8.2.13. Prazo para o início das atividades contado da data de assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso gratuito:

TABELA 9		
	Prazo	Pontuação
A	Acima de 24 meses	20 pontos
B	De 21 a 24 meses	40 pontos
C	De 17 a 20 meses	60 pontos
D	De 13 a 16 meses	80 pontos
E	Até 12 meses	100 pontos

8.2.14. Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito da forma descrita abaixo:

1º critério: Será vencedora a licitante que apresentar em sua proposta técnica, o maior número de empregos diretos.

Persistindo o empate:

2º critério: maior valor de investimentos em Ativos Fixos apresentado na sua proposta.

Persistindo o empate:

3º critério: realização de sorteio público, conforme disposto na Lei 14.133/21 e alterações posteriores.

8.3. Ao final dos eventuais desempates/sorteios restando terrenos vagos e desde que haja licitantes, não selecionados anteriormente e que cumpram **todos** os requisitos de habilitação, interessados:

8.3.1. Poderá ser apresentado novo croqui e alterações que se fizerem necessárias, no prazo de até 10 (dez) dias, adequado ao terreno diverso do pretendido inicialmente.

8.3.2. Esta classificação seguirá as mesmas regras deste certame.

8.4. A cessionária deverá comprovar a inscrição da sua atividade econômica em ramo **INDUSTRIAL** e/ou **DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, através do registro no **Cadastro Nacional de Atividades Econômicas** –



CNAE.

8.5. Por fim, deverá ser exigida visita técnica das empresas interessadas, para conhecimento das características e condições dos imóveis a serem cedidos.

8.6. Foram adotados os critérios acima por estarem relacionados à necessidade levantada no Estudo Técnico Preliminar, qual seja a de promover o desenvolvimento socioeconômico através de atividades industriais e/ou de prestação de serviços, com a geração de empregos no município de Visconde do Rio Branco.

8.7. Prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias da data do julgamento.

9. DA ESTIMATIVA DE VALOR

9.1- A concessão em si não onerará o município, não sendo possível apontar uma estimativa de valor da contratação.

9.2- As estimativas de geração de emprego e renda com a cessão serão analisadas quando da apresentação dos Planos de Negócio no processo licitatório.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

10.1- Trata-se de contratação que não onerará os cofres públicos. Nesse sentido, não há a possibilidade de indicação orçamentária.

10.2- Quanto ao planejamento da contratação, da mesma maneira citada acima, não é possível haver vinculação ao Plano Anual de Contratações. Contudo, esta ação já vem sendo planejada pela Secretaria de Obras e Mobilidade Urbana junto à Procuradoria do Município, no intuito de levantarmos as questões jurídicas necessárias à concessão de maneira mais efetiva, dentro dos parâmetros legais.

11. DAS OBRIGAÇÕES

11.1 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1.1. Compete ao Município de Visconde do Rio Branco promover as obras de infraestrutura necessárias à instalação das empresas nos locais objeto desse termo de referência.

11.1.2. Receber o objeto nos prazos e condições estabelecidas neste Termo de Referência;

11.1.3. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do Plano de Negócios provisoriamente com as especificações constantes no termo de referência, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

11.1.4. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução do Plano de Negócios, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

11.1.5. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da contratada, através de comissão ou servidor especialmente designado;

11.1.6. Aplicar à contratada as sanções previstas na lei ou documentos que compoem o processo licitatório;

11.1.7. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados, sejam obrigações solidárias ou solidárias.

11.2 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Obrigações Gerais:

11.2.1. A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no termo de referência e em seus anexos, no contrato e na sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

11.2.2. Efetuar a execução do Plano de Negócios em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no termo de referência e seus anexos e no contrato;

11.2.3. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado neste instrumento, o serviço com avarias, defeitos ou em desacordo com a descrição constante no termo de referência;

11.2.4. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste termo;

11.2.5. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitados da Previdência Social e para aprendiz.

11.2.6. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

11.2.9. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

11.2.10. Atender às determinações emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

11.2.11. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

11.2.12. Paralisar, por determinação do contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

11.2.13. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

11.2.14. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

Obrigações específicas do objeto:

11.2.15. Cumprirá à Cessionária a instalação de atividade empresarial com a apresentação e execução do Plano de Negócios, o qual preveja a construção de unidade operacional e contemple os investimentos, a geração de empregos diretos e o faturamento previsto no período de execução do respectivo Plano de Negócios.

Para fins de caracterização da Gratuidade da concessão, levou-se em consideração o dispêndio de recursos das cessionárias para construção e implantação do plano de negócios do empreendimento e disposições da regulamentação municipal supracitada.

11.2.16. Uma vez verificado o cumprimento do Plano de Negócios e requisitos da lei Municipal infra-mencionada, poderá ser efetuada a aquisição definitiva com base no Art. 5º da Lei Municipal 1.610 de 07 de março de 2022.

11.2.17. Não havendo o cumprimento do Plano de Negócios e dispositivos constantes deste termo, do edital e demais documentos da contratação, os quais autorizam a concessão e posterior aquisição definitiva, haverá a imediata reversão do imóvel concedido, sem prejuízo de ressarcimento de outros valores e reverterá ao Município o bem concedido através da respectiva concorrência quando:

- a)** Não utilizado em sua finalidade específica;
- b)** Paralisadas as atividades da beneficiada, ou das obras do empreendimento, por período superior a 6 (seis) meses, sem motivo justo ou de força maior;
- c)** Ocorrer a falência ou concordata da beneficiada;



- d) Ocorrer a transferência do estabelecimento para outro Município;
- e) não cumprimento dos itens, prazos e condições estipulados neste termo, no edital de concessão e respectivo Plano de Negócios, acarretará a perda da Concessão de Direito Real de Uso do imóvel, com a reversão das áreas previstas pelo caput ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção por benfeitorias ou equipamentos imobilizados no empreendimento estabelecido nas respectivas áreas.
- 11.2.18.** Retornará ainda ao patrimônio desta municipalidade, se a Cessionária encerrar as suas atividades, transferir a sua sede ou alterar a atividade empresarial para segmento diverso de indústria, antes de findo o prazo previsto no Plano de Negócios.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1.** O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:
- 12.1.1.** dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 12.1.2.** dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 12.1.3.** dar causa à inexecução total do contrato;
- 12.1.4.** deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 12.1.5.** não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 12.1.6.** não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 12.1.7.** ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 12.1.8.** apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 12.1.9.** fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 12.1.10.** comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11.** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 12.1.12.** praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 12.2.** Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da licitação, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 12.3.** O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- 12.3.1.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- 12.3.2.** Multa, cujo valor será calculado com base na complexidade do objeto e prejuízos apurados mediante Processo Administrativo Sancionador, até o limite de 30% do valor do imóvel.
- 12.3.3.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 12.3.6.** Impedimento de licitar e de contratar com o órgão licitante pelo prazo de até três anos.
- 12.3.7.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos termos do artigo 156.
- 12.4.** **Antes da aplicação da penalidade, será facultada a defesa escrita do interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de sua intimação, nos termos dos artigos 157 e 158 da Lei 14.133/2021.**
- 12.5.** **A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).**
- 12.6.** **É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, nos termos do artigo 163 da Lei 14.133/2021.**
- 12.7.** **Além das previstas neste Termo e na Lei 14.133/2021, são aplicáveis ao procedimento as penalidades especificadas na Lei Municipal nº 1.610/2022, que autoriza a Concessão de Direito Real de**



Uso.

13. GARANTIA

13.1. Será exigida a garantia da contratação de que tratam os Arts. 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, no percentual de 5% (cinco por cento) do valor contratual.

13.1.1. A garantia nas modalidades caução e fiança bancária deverá ser prestada em até 3 (três) dias úteis após a assinatura do contrato.

13.1.2. No caso de seguro garantia, sua apresentação deverá ocorrer no máximo até a data de assinatura do contrato.

14. NORMAS DE REGÊNCIA

14.1- O presente procedimento licitatório é regido pela Lei Federal 14.133/21 e pela **Lei Municipal 1.610/2022**.

14.2- Os casos omissos no presente Termo de Referência deverão observar a legislação de regência.

15. DO FORO

15.1- As partes elegem o foro da comarca de Visconde do Rio Branco /MG para dirimir quaisquer conflitos existentes entre esta contratação.

Visconde do Rio Branco, 29 de fevereiro de 2024.

William de Freitas Carlos
Secretário Municipal de Obras e Mobilidade Urbana



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4101-5770-48DE-EADE

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILLIAM DE FREITAS CARLOS (CPF 117.XXX.XXX-82) em 08/03/2024 13:57:32 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://viscondedoriobranco.1doc.com.br/verificacao/4101-5770-48DE-EADE>