



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 034/2026 (PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3714/2026)

PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO PARA DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA COM ENCARGOS

O **MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS**, Estado de São Paulo, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO – SEDICOM torna público que realizará PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO, para fins de seleção de pessoa jurídica interessada no recebimento, mediante DOAÇÃO COM ENCARGOS, de 01 (uma) área pertencente ao patrimônio municipal observado as disposições da Constituição Federal, da Lei Federal nº 14.133/2021, em especial seu art. 76, da Lei Municipal nº 3.230/2022, da lei municipal específica autorizadora da alienação, das normas urbanísticas, ambientais, tributárias e demais legislações aplicáveis, bem como as regras deste Edital e seus Anexos.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Chamamento Público a SELEÇÃO DE EMPRESA PARA RECEBIMENTO, MEDIANTE DOAÇÃO COM ENCARGOS, DE 01 (UMA) ÁREA PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS-SP, DESTINADA À IMPLANTAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DE EMPREENDIMENTO ECONÔMICO, NOS TERMOS DO TERMO DE REFERÊNCIA, DA LEI MUNICIPAL Nº 3.230/2022 E DA LEI MUNICIPAL Nº 3.466/2026.

1.2. A área objeto do presente procedimento possui as seguintes características:

Descrição	Informação
Localização da área	Avenida Sebastião Monteiro
Área total	40.000,00 m ²
Matrícula / identificação registral	88.212
Registro	Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba-SP
Valor da avaliação individualizada	R\$ 70,00 m ² – Total R\$ 2.800.000,00
Finalidade	Implantação e funcionamento de empreendimento econômico



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

1.3. A localização, a metragem, a matrícula ou identificação registral e o valor de avaliação individualizado da área, serão aqueles constantes do Termo de Referência e dos anexos deste Edital.

1.4. A planta, o memorial descritivo, a matrícula ou identificação registral atualizada e o laudo de avaliação individualizado da área, objeto da doação integrarão este Edital como anexos.

1.5. A proponente deverá apresentar proposta e Plano de Negócios, especificamente vinculados à área objeto da doação, individualizando os investimentos, empregos, cronograma, faturamento projetado, medidas ambientais e demais contrapartidas.

1.6. O presente procedimento possuirá classificação única das proponentes para a área objeto da doação.

1.7. A participação no presente procedimento implica declaração expressa da proponente de que possui pleno conhecimento de que a área objeto da futura doação com encargos encontra-se inserida em imóvel de maior extensão, e depende de prévio desmembramento, individualização e regularização registral a serem promovidos pelo Município de Rio das Pedras.

1.8. O desmembramento será realizado pelo Município de Rio das Pedras, observadas as exigências técnicas, urbanísticas, registrais e administrativas aplicáveis.

1.9. A eventual tramitação necessária à conclusão do desmembramento e à individualização registral da área, desde que regularmente conduzida pelo Município, não caracterizará inadimplemento da Administração nem conferirá à proponente direito a indenização, ressarcimento, perdas e danos ou compensação.

1.10. A proponente, ao apresentar sua proposta, declara aceitar integralmente essa condição, reconhecendo que a área somente será transferida de forma definitiva após o cumprimento das condições legais, registrais e das contrapartidas previstas no Edital, no Plano de Negócios e no respectivo instrumento jurídico.

2. DA FINALIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

2.1. A doação com encargos objetiva promover o desenvolvimento econômico e social do Município, atrair investimento produtivo, gerar empregos e renda, ampliar a arrecadação municipal, diversificar a atividade econômica local e conferir função econômica e social adequada ao patrimônio público.

2.2. Terão prioridade os empreendimentos de natureza industrial, sem prejuízo de outras atividades econômicas admitidas pela Lei Municipal nº 3.230/2022 e compatíveis com o zoneamento, a infraestrutura e o interesse público.

2.3. A doação constitui incentivo econômico condicionado ao cumprimento integral das contrapartidas assumidas pela vencedora.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

I – Constituição Federal, especialmente os princípios do art. 37;

II – Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os arts. 2º, 17, 25, 54, 55, 76, 164, 165 e demais dispositivos aplicáveis;

III – Lei Municipal nº 3.230/2022;

IV – Lei Municipal nº 3.466/2026 e alterações;

V – Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e demais documentos da fase preparatória;

VI – legislação urbanística, ambiental, tributária, registral, trabalhista e demais normas pertinentes.

3.2. Nos termos do art. 76, § 6º, da Lei nº 14.133/2021, a doação com encargo será licitada e o respectivo instrumento deverá conter, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão.

4. DA FORMA, PUBLICIDADE E CRONOGRAMA DO PROCEDIMENTO

4.1. O presente procedimento será realizado na **forma eletrônica**, por meio do Sistema de Compras do Governo Federal – **Compras.gov.br**, disponível em www.gov.br/compras.

4.2. O inteiro teor do Edital e de seus anexos será divulgado e mantido no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, sendo publicado extrato do instrumento convocatório no Diário Oficial competente, e em jornal diário de



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

grande circulação, sem prejuízo de sua divulgação no sítio eletrônico oficial do Município de Rio das Pedras - SP e nos demais meios de publicidade legalmente exigidos.

4.3. Para participação no procedimento, as proponentes deverão inserir no Sistema de Compras do Governo Federal <https://www.gov.br/compras/pt-br> até o dia **09 de NOVEMBRO de 2026**, às 18h00:

I – a **Proposta**, conforme Anexo II;

II – o **Plano de Negócios**, conforme Anexo III;

III – as declarações exigidas neste Edital, inclusive a declaração de atendimento aos requisitos de habilitação, conforme Anexo IV;

IV – os demais documentos expressamente exigidos para análise e julgamento da proposta.

4.3.1. Os documentos de habilitação previstos no item 8 deste Edital serão exigidos apenas da proponente classificada em primeiro lugar, após a conclusão do julgamento das propostas, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

4.3.2. A documentação relativa à regularidade fiscal, social e trabalhista será exigida somente em momento posterior ao julgamento e da proponente mais bem classificada, observada a Lei Federal nº 14.133/2021.

4.3.3. **Na hipótese de comprovada impossibilidade técnica de inserção de determinado documento no sistema eletrônico**, o respectivo arquivo **poderá, excepcionalmente, ser encaminhado ao Agente de Contratação** do Município de Rio das Pedras - SP, pelo endereço eletrônico edevaldo.gois@riodaspedras.sp.gov.br, observado o mesmo prazo aplicável à fase em que o documento for exigido.

4.3.4. O encaminhamento por correio eletrônico somente será admitido na hipótese prevista no item anterior, devendo a proponente identificar no campo “Assunto” da mensagem, no mínimo, o número do Chamamento Público e sua razão social.

4.4. Os documentos encaminhados por correio eletrônico deverão ser apresentados exclusivamente como arquivos anexos à mensagem,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

preferencialmente em formato PDF, não sendo admitida a apresentação de seu conteúdo exclusivamente no corpo do e-mail.

4.5. Não será considerada documentação apresentada após o prazo aplicável à respectiva fase do procedimento, salvo hipótese expressamente admitida pela legislação ou diligência destinada à comprovação de situação preexistente.

4.6. Até o encerramento do prazo para apresentação das propostas, a proponente poderá substituir, retirar ou complementar os documentos relativos à proposta e ao Plano de Negócios, observadas as funcionalidades do sistema eletrônico.

4.7. Os documentos deverão ser legíveis, íntegros e aptos à verificação de sua autenticidade.

4.8. A documentação deverá observar os modelos e requisitos constantes deste Edital e de seus anexos.

4.9. A responsabilidade pela correta inserção, transmissão e tempestividade dos documentos é da proponente.

4.10. Eventuais falhas de conexão ou problemas técnicos de responsabilidade da proponente não afastarão o cumprimento dos prazos, ressalvadas as hipóteses de indisponibilidade do próprio sistema oficial devidamente reconhecidas pela Administração.

5. DAS IMPUGNAÇÕES E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

5.1. Qualquer pessoa poderá apresentar pedido de esclarecimento ou impugnação aos termos deste Edital até **03 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura do procedimento**, nos termos do art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.2. Os pedidos de esclarecimento e as impugnações deverão ser encaminhados ao **Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Rio das Pedras - SP**, exclusivamente por meio do endereço eletrônico **edevaldo.gois@riodaspedras.sp.gov.br**.

5.3. O pedido deverá conter, no mínimo:

I – indicação do número do Chamamento Público;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – indicação do número do Processo Administrativo;
- III – nome ou razão social do interessado;
- IV – CPF/MF ou CNPJ/MF, conforme o caso;
- V – endereço eletrônico para contato;
- VI – identificação clara e objetiva do item, cláusula ou disposição objeto do questionamento ou da impugnação;
- VII – exposição dos fundamentos do pedido;
- VIII – documentos comprobatórios, quando houver.

5.4. As impugnações e os pedidos de esclarecimento deverão ser apresentados de forma objetiva, com indicação precisa da matéria questionada, não sendo admitidas manifestações genéricas que impossibilitem a adequada compreensão da controvérsia.

5.5. Caberá ao Agente de Contratação, com o apoio dos setores técnicos, da Comissão de Avaliação e da Procuradoria Jurídica, quando necessário, analisar e responder aos pedidos apresentados.

5.6. As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão divulgadas no sítio eletrônico oficial, utilizado para publicidade do procedimento e, quando cabível, no sistema eletrônico em que ocorrer o certame, no prazo de até **03 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data de abertura do procedimento.

5.7. As respostas divulgadas passarão a integrar o Edital para todos os efeitos e vincularão a Administração e os participantes do procedimento.

5.8. O acolhimento de impugnação que implique alteração relevante do Edital, capaz de afetar a formulação das propostas, ensejará a divulgação da alteração e, quando exigido pela legislação, a reabertura do prazo inicialmente estabelecido.

5.9. A apresentação de impugnação ou pedido de esclarecimento não suspenderá automaticamente o andamento do procedimento, salvo decisão expressa e fundamentada da Administração.

5.10. Não serão conhecidos os pedidos apresentados fora do prazo previsto no item 5.1 ou encaminhados por meio diverso daquele estabelecido neste



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Edital, ressalvada situação excepcional devidamente reconhecida pela Administração.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar pessoas jurídicas regularmente constituídas, nacionais ou estrangeiras autorizadas a funcionar no País, cuja atividade seja compatível com o empreendimento proposto e que atendam integralmente às exigências deste Edital.

6.2. Não serão admitidas empresas cuja atividade seja exclusivamente de venda direta no varejo, nos termos da Lei Municipal nº 3.230/2022.

6.3. Não poderão participar, direta ou indiretamente, pessoas jurídicas:

I – declaradas inidôneas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

II – que incidam nas hipóteses de impedimento previstas na Lei nº 14.133/2021;

III – que estejam em situação de conflito de interesses ou possuam vínculo que comprometa a impessoalidade do procedimento;

IV – que tenham apresentado informação falsa em procedimento administrativo municipal anterior, sem prejuízo da análise concreta;

V – que não atendam às demais condições deste Edital.

6.4. A participação implica plena ciência e aceitação das condições do Edital, do Termo de Referência, da lei municipal específica autorizadora, do Compromisso de Doação e das normas aplicáveis.

7. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS

7.1. As proponentes deverão apresentar, no prazo e na forma estabelecidos neste Edital, a **Proposta**, o **Plano de Negócios**, as declarações exigidas e os demais documentos necessários ao julgamento da proposta.

7.2. A proposta e o Plano de Negócios deverão conter todas as informações necessárias à análise da viabilidade do empreendimento e à aplicação dos critérios objetivos de pontuação previstos neste Edital.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

7.3. Os documentos de que tratam os itens 7.1 e 7.2 deverão ser inseridos diretamente no Sistema de Compras do Governo Federal – **Compras.gov.br**, dentro do prazo estabelecido no item 4.3.

7.3.1. A documentação completa de habilitação prevista no item 8 **não será exigida de todas as participantes juntamente com a proposta**, sendo apresentada **somente pela proponente classificada em primeiro lugar**, após a conclusão da fase de julgamento.

7.3.2. A Administração poderá exigir, no momento da apresentação das propostas, declaração da proponente de que atende aos requisitos de habilitação, respondendo a declarante pela veracidade das informações prestadas.

7.3.3. Na hipótese de impossibilidade técnica de inserção de documento no sistema eletrônico, aplicar-se-á o procedimento excepcional previsto no item 4.3.3.

7.4. A proposta deverá referir-se exclusivamente à área objeto deste procedimento, não sendo admitida proposta condicionada, alternativa ou vinculada a área diversa.

7.5. Todos os valores, prazos, investimentos, empregos, projeções, medidas ambientais e demais compromissos deverão ser claros, objetivos e compatíveis entre si.

7.6. A proposta deverá ser assinada pelo representante legal da proponente e, quando aplicável, pelos profissionais responsáveis pelas informações técnicas, contábeis, econômicas ou ambientais.

7.7. A apresentação da proposta vincula a proponente aos compromissos nela assumidos, caso seja declarada vencedora.

7.8. A ausência de documento ou informação necessária ao julgamento da proposta poderá ensejar desclassificação, ressalvada a possibilidade de diligência destinada ao esclarecimento ou à comprovação de situação preexistente.

8. DA HABILITAÇÃO

8.1. Encerrada a fase de julgamento das propostas e definida a classificação provisória, será convocada a proponente classificada em primeiro lugar para apresentação dos documentos de habilitação previstos neste item.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

8.1.1. A apresentação dos documentos de habilitação será exigida apenas da proponente classificada em primeiro lugar, salvo hipótese legal de inversão de fases devidamente motivada e expressamente prevista no Edital.

8.1.2. Os documentos relativos à regularidade fiscal, social e trabalhista serão exigidos somente após o julgamento das propostas e exclusivamente da proponente mais bem classificada.

8.1.3. A proponente convocada deverá apresentar os documentos de habilitação no prazo de até 03 (três) dias úteis, contado da convocação realizada pelo sistema eletrônico, prorrogável uma única vez, mediante decisão motivada da Administração, quando houver justificativa aceita.

8.2. Habilitação jurídica:

8.2.1. ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado, acompanhado das respectivas alterações ou consolidação;

8.2.2. prova dos poderes de representação;

8.2.3. documentos de identificação do representante legal;

8.2.4. demais documentos pertinentes à natureza jurídica da proponente.

8.3. Os documentos deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

8.4. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

8.4.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);

8.4.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da proponente, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.4.3. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeito de Negativa, relativa a Tributos Federais (inclusive às contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União do domicílio ou sede da proponente, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.4.4. Prova de Regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da proponente, ou outra equivalente, na forma da lei;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

8.4.5. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço -FGTS através do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal;

8.4.6. Prova de Regularidade de Obrigações Trabalhistas, de acordo com a Lei 12.440/11 e resolução administrativa TST 1470/11;

8.4.7. Certidão Municipal referente aos tributos mobiliários (ISS e taxa de funcionamento), do domicílio ou sede da proponente, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.4.8. A prova de regularidade deverá ser feita por Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa;

8.5. Qualificação econômico-financeira:

8.5.1. Certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede da proponente (art. 69, inciso II, da Lei 14.133/2021), com data não superior a 90 (noventa) dias, da data limite para recebimento das propostas, se outro prazo não constar do documento.

8.5.2. – balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social exigível, na forma da legislação;

8.5.3. – patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor de avaliação da área pretendida;

8.5.4. – documentos que demonstrem a capacidade financeira e as fontes de recursos necessárias à implantação do empreendimento.

8.5.5. A exigência de patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% do valor de avaliação da área encontra-se fundamentada em justificativa técnica integrante da fase preparatória, considerando o valor econômico do imóvel, o porte dos investimentos, os riscos inerentes à implantação do empreendimento e a necessidade de assegurar capacidade econômico-financeira compatível com os encargos assumidos.

8.6. As fontes de recursos necessárias aos investimentos poderão ser demonstradas pelos meios previstos neste Edital e no Termo de Referência.

8.7. A comprovação da capacidade econômico-financeira não se confunde com a demonstração das fontes dos investimentos assumidos.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

8.8. A Administração poderá consultar CEIS, CNEP e demais cadastros oficiais pertinentes.

8.9. Caso a proponente classificada em primeiro lugar não atenda às condições de habilitação, será inabilitada e a Administração convocará a proponente subsequente, observada a ordem de classificação, para análise de sua habilitação.

9. DO PLANO DE NEGÓCIOS

9.1. O Plano de Negócios deverá ser apresentado especificamente para a área objeto da doação e conter, no mínimo:

I – Sumário Executivo: descrição do empreendimento, atividade, produtos ou serviços, público-alvo e diferenciais competitivos;

II – Plano de Implantação: etapas, cronograma físico-financeiro, prazo de início das obras, conclusão e início das atividades;

III – Plano de Investimentos: obras civis, instalações, máquinas, equipamentos, infraestrutura, tecnologia e demais investimentos;

IV – Plano de Empregos: empregos diretos a criar, cronograma de contratação, funções e previsão de manutenção;

V – Análise Econômico-Financeira: fontes de recursos, faturamento, custos, capacidade produtiva, fluxo de caixa e viabilidade;

VI – Plano Operacional: processo produtivo, capacidade instalada, logística, fornecedores e utilização da área;

VII – Aspectos Ambientais: impactos, licenciamento, medidas mitigadoras, eficiência energética, resíduos e sustentabilidade;

VIII – Análise de Riscos: riscos de implantação, financeiros, operacionais e medidas de mitigação.

9.2. O Plano deverá ser assinado pelo representante legal e, nas partes de natureza contábil ou técnica, pelos respectivos profissionais habilitados, quando aplicável.

10. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

10.1. A classificação será realizada mediante atribuição de até 100 (cem) pontos aos benefícios econômicos e sociais assumidos pelas proponentes, conforme os critérios abaixo.

Critério	Pontuação máxima
1 – Investimento total no empreendimento	30
2 – Novos empregos diretos	25
3 – Prazo de implantação e início das atividades	10
4 – Faturamento projetado da unidade	10
5 – Sustentabilidade ambiental	10
6 – Experiência e capacidade operacional	5
7 – Viabilidade e coerência do Plano de Negócios	10
TOTAL	100

10.2. CRITÉRIO 1 – INVESTIMENTO TOTAL NO EMPREENDIMENTO – ATÉ 30 PONTOS

Investimento em relação ao valor da área pretendida	Pontuação
Até 500%	2
Superior a 500% até 1.000%	4
Superior a 1.000% até 1.500%	6
Superior a 1.500% até 2.000%	8
Superior a 2.000% até 2.500%	10
Superior a 2.500% até 3.000%	12
Superior a 3.000% até 3.500%	14
Superior a 3.500% até 4.000%	16
Superior a 4.000% até 4.500%	18
Superior a 4.500% até 5.000%	20
Superior a 5.000% até 5.500%	22
Superior a 5.500% até 6.000%	24
Superior a 6.000% até 6.500%	26
Superior a 6.500% até 7.000%	28
Superior a 7.000%	30

10.2.1. O percentual será calculado sobre o valor de avaliação da área objeto da doação.

10.2.2. O investimento pontuado constituirá investimento mínimo obrigatório e deverá ser integralmente realizado até a conclusão da implantação, no prazo máximo de 36 meses, ressalvada prorrogação regularmente autorizada.

10.3. CRITÉRIO 2 – NOVOS EMPREGOS DIRETOS – ATÉ 25 PONTOS



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Novos empregos	Pontuação
5 a 20	5
21 a 50	10
51 a 100	15
101 a 150	20
Acima de 150	25

10.3.1. Serão considerados exclusivamente novos empregos diretos vinculados à unidade a ser instalada em Rio das Pedras.

10.3.2. A quantidade pontuada constituirá meta mínima, deverá ser atingida em até 24 meses do início efetivo das atividades e mantida por no mínimo 05 anos, admitidas oscilações temporárias justificadas, desde que preservada a média anual assumida.

10.4. CRITÉRIO 3 – PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES – ATÉ 10 PONTOS

Prazo proposto para início efetivo das atividades	Pontuação
Até 18 meses	10
Superior a 18 até 24 meses	6
Superior a 24 até 30 meses	4
Superior a 30 até 36 meses	2

10.4.1. Deverão ser respeitados os prazos legais máximos, inclusive início da construção em até 12 meses após a aprovação dos projetos e conclusão em até 36 meses.

10.5. CRITÉRIO 4 – FATURAMENTO PROJETADO DA UNIDADE – ATÉ 10 PONTOS

Faturamento médio mensal projetado	Pontuação
Até R\$ 1.000.000,00	2
R\$ 1.000.000,01 a R\$ 2.000.000,00	4
R\$ 2.000.000,01 a R\$ 3.000.000,00	6
R\$ 3.000.000,01 a R\$ 4.000.000,00	8
Acima de R\$ 4.000.000,00	10

10.5.1. Será considerada a média mensal do faturamento bruto projetado da unidade de Rio das Pedras, **após o início efetivo das atividades econômicas**, obtida pela soma das projeções dos três primeiros anos completos dividida por 36 meses.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

10.5.2. A projeção deverá estar acompanhada de memória de cálculo com produtos/serviços, capacidade produtiva, volumes, preços médios, mercado consumidor, vendas, utilização da capacidade e premissas econômicas.

10.5.3. A Comissão poderá desconsiderar projeções manifestamente incompatíveis com o investimento, capacidade produtiva, máquinas, empregos, mercado ou histórico da empresa, mediante motivação técnica.

10.5.4. O faturamento projetado é critério de avaliação de impacto econômico e não garantia absoluta de resultado futuro, sem prejuízo da obrigação de faturar no Município os produtos e serviços gerados pela unidade.

10.6. CRITÉRIO 5 – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL – ATÉ 10 PONTOS

Subcritério	Pontuação máxima
Eficiência energética	2,0
Geração própria de energia renovável	2,0
Reaproveitamento de água	1,5
Redução e tratamento de resíduos	1,5
Tecnologias de menor impacto ambiental	1,5
Medidas adicionais de mitigação ambiental	1,5

10.6.1. A pontuação observará a matriz detalhada constante do Termo de Referência, sendo pontuadas somente medidas concretas, específicas e vinculadas ao empreendimento.

10.6.2. As medidas ambientais consideradas na pontuação integrarão as obrigações da vencedora.

10.7. CRITÉRIO 6 – EXPERIÊNCIA E CAPACIDADE OPERACIONAL – ATÉ 5 PONTOS

Tempo comprovado de atividade compatível	Pontuação
Até 5 anos	1
Superior a 5 até 10 anos	2
Superior a 10 até 20 anos	3
Superior a 20 anos	5

10.8. CRITÉRIO 7 – VIABILIDADE E COERÊNCIA DO PLANO DE NEGÓCIOS – ATÉ 10 PONTOS

Avaliação	Pontuação
-----------	-----------



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Avaliação	Pontuação
Inexistente, incompatível ou insuficiente	0
Parcialmente atendido, com inconsistências relevantes, mas sanáveis e que não comprometam a viabilidade	4
Adequadamente atendido, com coerência e viabilidade demonstradas, ainda que existam ressalvas de menor relevância	7
Plenamente atendido, coerente, tecnicamente demonstrado e compatível com as demais informações	10

10.8.1. Plano que apresente inconsistência grave capaz de comprometer a implantação do empreendimento será desclassificado, mediante decisão técnica fundamentada.

11. DO JULGAMENTO, CLASSIFICAÇÃO E DESEMPATE

11.1. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão observados, inicialmente, os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021, na ordem legalmente estabelecida.

11.1.1. Somente depois de esgotados os critérios legais de desempate, e quando juridicamente admissível, poderão ser considerados, sucessivamente, os seguintes critérios complementares:

- I – maior investimento total;
- II – maior número de novos empregos diretos;
- III – menor prazo de implantação;
- IV – maior pontuação em sustentabilidade;
- V – maior faturamento projetado da unidade.

11.2. Persistindo o empate após a aplicação dos critérios legalmente cabíveis e dos critérios complementares previstos neste Edital, será realizado **sorteio público**, com prévia comunicação às interessadas e registro em ata.

12. DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E DAS DILIGÊNCIAS

12.1. A análise das propostas e Planos de Negócios será realizada por Comissão Municipal especialmente designada.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

12.2. A Comissão será composta, no mínimo, por representantes da SEDICOM, Finanças e área técnica de Engenharia, podendo contar com representantes do Meio Ambiente e da Procuradoria.

12.3. A Comissão emitirá relatório contendo a avaliação individual de cada critério, documentos analisados, pontuação, justificativa das notas e classificação final.

12.4. Poderão ser realizadas diligências para esclarecer documentos ou informações, vedada a alteração substancial da proposta ou a inclusão posterior de condição que deveria existir na data da apresentação.

12.5. A diligência poderá esclarecer ou comprovar situação preexistente, mas não poderá criar requisito ou condição inexistente na data da proposta.

13. DA HABILITAÇÃO, JULGAMENTO E ORDEM DAS FASES

13.1. O presente procedimento observará, em regra, a seguinte sequência:

- I – divulgação do Edital;
- II – apresentação das propostas, Planos de Negócios e declarações;
- III – julgamento das propostas e atribuição das respectivas pontuações;
- IV – classificação provisória das proponentes;
- V – convocação da proponente classificada em primeiro lugar para apresentação dos documentos de habilitação;
- VI – análise da habilitação;
- VII – fase recursal;
- VIII – adjudicação, quando cabível, e homologação;
- IX – convocação da vencedora para cumprimento das condições precedentes à celebração do Compromisso de Doação com Encargos.

13.2. Os documentos de habilitação serão apresentados apenas pela proponente classificada em primeiro lugar, nos termos do item 8 deste Edital, ressalvada hipótese de inversão de fases expressamente motivada e prevista no instrumento convocatório.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

13.3. Caso a proponente classificada em primeiro lugar seja inabilitada, será convocada a proponente subsequente, observada a ordem de classificação, para apresentação e análise de seus documentos de habilitação.

13.4. A fase de habilitação somente poderá anteceder o julgamento mediante ato motivado que explicita os benefícios decorrentes da inversão e desde que tal condição esteja expressamente prevista no Edital.

13.5. A documentação de regularidade fiscal será exigida somente em momento posterior ao julgamento e apenas da proponente mais bem classificada, nos termos do art. 63, III, da Lei nº 14.133/2021.

13.6. A Comissão de Avaliação permanecerá responsável pela análise técnica e pontuação da proposta e do Plano de Negócios, sem prejuízo das atribuições do Agente de Contratação quanto à condução formal do procedimento e da análise dos documentos de habilitação.

14. DOS RECURSOS

14.1. Dos atos de julgamento e habilitação caberá recurso no prazo de 03 (três) dias úteis, observadas as regras do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. A intenção de recorrer deverá ser manifestada através do meio eletrônico indicado, quando aplicável, sob pena de preclusão.

14.3. O prazo para contrarrazões será o mesmo do recurso.

14.4. O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão, que poderá reconsiderá-la no prazo legal ou encaminhá-la à autoridade superior.

14.5. O recurso terá efeito suspensivo nos termos do art. 168 da Lei nº 14.133/2021.

15. DA GARANTIA

15.1. A empresa classificada em primeiro lugar deverá, como condição para a assinatura do Compromisso de Doação com Encargos e para a imissão na posse da área, prestar garantia correspondente a **3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel objeto da doação**, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas no Edital, no Plano de Negócios e no



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

respectivo instrumento jurídico, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, após a convocação do Município.

15.1.1. A garantia será calculada sobre o valor constante do laudo de avaliação individualizado da área, vigente na data da convocação da empresa vencedora.

15.1.2. A garantia poderá ser prestada, a critério da empresa vencedora, em uma das seguintes modalidades:

I – caução em dinheiro;

II – caução em títulos da dívida pública, emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, avaliados por seus valores econômicos, na forma da legislação aplicável;

III – seguro-garantia, emitido por seguradora regularmente autorizada a operar no País;

IV – fiança bancária, emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil;

V – título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total, na forma da legislação aplicável.

15.1.3. Na hipótese de caução em dinheiro, o valor será depositado em conta específica indicada pelo Município de Rio das Pedras e permanecerá vinculado ao cumprimento das obrigações garantidas.

15.1.4. A garantia deverá permanecer válida e suficiente durante o período definido no Compromisso de Doação com Encargos, podendo ser exigida sua renovação ou recomposição caso haja redução, utilização parcial ou insuficiência do valor garantido.

15.1.5. A garantia poderá ser executada, observado o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses de inadimplemento das obrigações garantidas, inclusive para satisfação de multas, prejuízos causados ao Município, custos de recuperação ou retomada da área e demais responsabilidades previstas no Edital e no instrumento jurídico.

15.1.6. A garantia será liberada ou restituída após a certificação, pelo Município, do cumprimento das obrigações por ela asseguradas.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

15.1.7. Quando prestada em dinheiro, a garantia será restituída com atualização monetária, na forma da legislação vigente.

15.1.8. A ausência de apresentação da garantia no prazo fixado impedirá a assinatura do Compromisso de Doação e a imissão na posse, sem prejuízo da aplicação das demais consequências previstas no Edital.

15.2. A apresentação da garantia, não substituirá a qualificação econômico-financeira nem a demonstração das fontes de recursos necessárias ao investimento.

15.3. A garantia deverá permanecer vigente durante o período de implantação e ser renovada enquanto subsistirem obrigações garantidas.

16. DA HOMOLOGAÇÃO, ADJUDICAÇÃO E CONVOCAÇÃO

16.1. Concluídas as fases de julgamento, habilitação e recursos, o procedimento será submetido à autoridade competente para adjudicação e homologação.

16.2. A adjudicação será realizada à proponente classificada em primeiro lugar para a área objeto do procedimento.

16.3. A vencedora será convocada para apresentar a garantia, cronograma físico-financeiro definitivo, documentos eventualmente sujeitos à verificação final e assinar o Compromisso de Doação com Encargos.

16.4. A recusa injustificada em assinar o instrumento ou apresentar a garantia poderá ensejar perda do direito à área, aplicação das sanções cabíveis e convocação da próxima classificada, observadas as regras e a ordem de classificação.

17. DO COMPROMISSO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS

17.1. O Compromisso de Doação com Encargos, referente à área objeto deste procedimento, deverá conter, no mínimo:

- I – identificação da área;
- II – finalidade da doação;
- III – investimento mínimo obrigatório;
- IV – quantidade mínima de empregos;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- V – cronograma físico-financeiro;
- VI – prazos;
- VII – obrigações ambientais;
- VIII – fiscalização;
- IX – garantia;
- X – sanções;
- XI – cláusula resolutiva;
- XII – cláusula de reversão;
- XIII – condições para outorga da escritura definitiva.

17.2. A assinatura do compromisso não implicará transferência definitiva da propriedade.

17.3. A posse será transmitida em caráter resolúvel e exclusivamente para a implantação do empreendimento aprovado.

18. DOS ENCARGOS DA BENEFICIÁRIA

18.1. Constituem encargos mínimos da beneficiária, sem prejuízo daqueles constantes de sua proposta, do Plano de Negócios, da lei municipal específica e do instrumento jurídico:

- I – apresentar e aprovar os projetos necessários;
- II – obter todas as licenças e autorizações;
- III – iniciar e concluir as obras nos prazos;
- IV – realizar integralmente o investimento pontuado;
- V – criar e manter os empregos assumidos;
- VI – iniciar as atividades no prazo aprovado;
- VII – utilizar a área exclusivamente para a finalidade autorizada;
- VIII – manter o empreendimento em efetivo funcionamento pelo prazo mínimo de 20 anos, contado do início efetivo das atividades econômicas;
- IX – faturar no Município os produtos e serviços gerados pela unidade;
- X – admitir preferencialmente trabalhadores residentes em Rio das Pedras e cumprir o percentual previsto na Lei Municipal nº 3.230/2022;
- XI – manter regularidade fiscal, social, trabalhista, previdenciária e ambiental;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

XII – não alienar, ceder, locar, sublocar, transferir ou emprestar irregularmente a área;

XIII – permitir a fiscalização municipal;

XIV – fornecer documentos e relatórios;

XV – conservar a área;

XVI – cumprir integralmente o Plano de Negócios e o cronograma;

XVII – responder pela prevenção e reparação de danos ambientais;

XVIII – arcar com as despesas de projetos, implantação, funcionamento, escritura, registros, averbações, tributos, emolumentos e demais custos relativos à transferência e utilização da área, quando legalmente de sua responsabilidade;

XIX – comunicar alterações societárias relevantes, recuperação judicial, paralisação ou encerramento;

XX – cumprir a legislação, o Edital e o instrumento jurídico.

19. DA ESCRITURA DEFINITIVA

19.1. A escritura pública definitiva da área somente será outorgada após certificação do cumprimento das contrapartidas essenciais pela Comissão Municipal competente.

19.2. Serão verificados, no mínimo:

I – conclusão da etapa de implantação exigida;

II – início efetivo das atividades;

III – comprovação dos investimentos mínimos exigíveis para a respectiva fase, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, inclusive da integralidade do investimento quando já exigível;

IV – criação dos empregos mínimos exigidos;

V – obtenção das licenças;

VI – regularidade do empreendimento;

VII – aprovação de relatório conclusivo;

VIII – inexistência de pendências tributárias, trabalhistas ou ambientais que comprometam a finalidade da doação.

19.3. A escritura conterá os encargos remanescentes, prazos, finalidade, cláusula resolutiva, cláusula de reversão, restrições de destinação e



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

alienação, obrigação de manutenção das atividades, fiscalização e incorporação das benfeitorias nas hipóteses de reversão.

20. DA FISCALIZAÇÃO E COMPROVAÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS

20.1. A fiscalização ficará a cargo de Comissão Municipal designada pelo Chefe do Poder Executivo.

20.2. Durante as obras serão realizadas vistorias trimestrais.

20.3. Serão fiscalizados o andamento das obras, investimentos, cronograma, empregos, faturamento da unidade, regularidade fiscal e trabalhista, licenciamento ambiental, finalidade da área e demais encargos.

20.4. Para fins de comprovação:

I – investimentos: notas fiscais, contratos, medições, registros contábeis, comprovantes de pagamento e demais documentos idôneos;

II – empregos: e-Social, folha de pagamento ou documento oficial equivalente;

III – faturamento: documentos fiscais e contábeis da unidade instalada em Rio das Pedras;

IV – obras: vistorias, medições e relatórios técnicos;

V – regularidade ambiental: licenças, autorizações e documentos emitidos pelos órgãos competentes.

20.5. A beneficiária apresentará relatório anual consolidado de cumprimento das obrigações.

21. DO DESCUMPRIMENTO, SANÇÕES E REVERSÃO

21.1. Constituem hipóteses de inadimplemento, entre outras:

I – não iniciar ou concluir as obras;

II – não iniciar as atividades;

III – não realizar os investimentos;

IV – não gerar ou manter os empregos;

V – abandonar a área;

VI – paralisar injustificadamente as atividades;

VII – alterar irregularmente a finalidade;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

VIII – alienar ou ceder irregularmente a área;

IX – impedir a fiscalização;

X – apresentar documentação falsa;

XI – descumprir obrigações ambientais;

XII – descumprir o Plano de Negócios ou demais obrigações.

21.2. O inadimplemento será apurado em processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

21.3. Poderão ser aplicadas, observada a gravidade e a legislação:

I – advertência;

II – determinação de regularização;

III – multa prevista no instrumento;

IV – suspensão de benefícios;

V – execução da garantia;

VI – resolução do Compromisso de Doação;

VII – resolução da doação;

VIII – reversão da área;

IX – reparação dos danos;

X - impedimento de participar de programas municipais, quando cabível;

XI – demais medidas previstas em lei.

21.4. Comprovado inadimplemento que justifique a resolução, a área, construções, acessões, instalações fixas e benfeitorias incorporadas reverterão ao patrimônio municipal, sem direito de retenção ou indenização, nos termos da legislação e do instrumento.

22. DA REVOGAÇÃO E ANULAÇÃO

22.1. A Administração poderá revogar o procedimento por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado ou anulá-lo por ilegalidade, observados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

22.2. A participação no procedimento não gera direito subjetivo à doação antes da homologação e da celebração do respectivo instrumento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. Não haverá pagamento pelo Município à beneficiária.

23.2. Eventuais benefícios tributários não decorrerão automaticamente da doação e dependerão de procedimento próprio e atendimento da legislação municipal.

23.3. Todos os compromissos considerados para pontuação passarão a integrar as obrigações da empresa vencedora.

23.4. O Plano de Negócios da vencedora será anexado ao Compromisso de Doação e dele fará parte independentemente de transcrição.

23.5. Os casos omissos serão solucionados com base na Lei nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 3.230/2022, na lei municipal específica autorizadora da alienação, nos princípios da Administração Pública e nas demais normas aplicáveis.

24. DOS ANEXOS

I – Anexo I – Termo de Referência;

II – Anexo II – Modelo de Proposta;

III – Anexo III – Roteiro do Plano de Negócios;

IV – Anexo IV – Modelo de Declarações de Habilitação, Inexistência de Impedimentos, e, Declaração de ciência das condições da área;

V – Anexo V – Minuta do Compromisso de Doação com Encargos;

VI – Anexo VI – Planta, Memorial Descritivo e Laudo de Avaliação da Área.

Rio das Pedras-SP, 06 de outubro de 2026.

MARCELO TELES DE ALMEIDA



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E
COMÉRCIO – SEDICOM

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA RETIFICADO

PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO PARA DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO COM ENCARGOS

Órgão responsável: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Indústria e
Comércio – SEDICOM.

Município de Rio das Pedras-SP

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS E DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer as condições para realização de procedimento público competitivo destinado à seleção de empresa para recebimento, mediante doação com encargos, de 01 (uma) área pertencente ao patrimônio do Município de Rio das Pedras-SP, destinada à implantação e ao funcionamento de empreendimento econômico, nos termos da Lei Municipal nº 3.230, de 13 de julho de 2022, da Lei Municipal nº 3.466, de 31 de agosto de 2026 e suas alterações, e da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.2. A área objeto do presente procedimento possui as seguintes características:

Descrição	Informação
Localização da área	Avenida Sebastião Monteiro
Área total	40.000,00 m ²
Matrícula / identificação registral	88.212
Registro	Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba-SP
Valor da avaliação individualizada	R\$ 70,00 m ² - Total de R\$ 2.800.000,00
Finalidade	Implantação e funcionamento de empreendimento econômico

1.3. A planta, o memorial descritivo, a matrícula ou identificação registral atualizada e o laudo de avaliação individualizado da área objeto da doação deverão integrar o Edital como anexos. Caso a área ainda esteja inserida em matrícula de maior extensão, deverão



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

constar dos autos, antes da publicação do Edital, os documentos técnicos e registrais necessários à sua perfeita individualização.

1.4. A doação da área será realizada exclusivamente para instalação e funcionamento de empreendimento econômico compatível:

I – com o interesse público;

II – com o desenvolvimento econômico e social do Município;

III – com o zoneamento municipal;

IV – com a infraestrutura existente;

V – com as atividades previstas na Lei Municipal nº 3.230/2022.

1.5. Terão prioridade, conforme fundamentação constante da fase preparatória, empreendimentos de natureza industrial, sem prejuízo de outras atividades econômicas admitidas pela Lei Municipal nº 3.230/2022 e expressamente autorizadas pelo instrumento convocatório.

1.6. Não se trata de aquisição de bens ou contratação de serviços pelo Município, razão pela qual não haverá pagamento pela Administração, constituindo a transferência da área incentivo econômico condicionado ao integral cumprimento dos encargos estabelecidos.

1.7. O presente procedimento terá objeto único, correspondente exclusivamente à área individualizada no item 1.2, sendo vedada a ampliação do objeto para outras áreas sem prévia instrução de processo administrativo próprio, autorização legislativa quando necessária e publicação de novo instrumento convocatório.

1.8. A proponente deverá apresentar Plano de Negócios especificamente vinculado à área objeto da doação, contendo os investimentos, empregos, prazo de implantação, faturamento projetado, medidas de sustentabilidade e demais contrapartidas necessárias à avaliação e pontuação da proposta.

1.9. O desmembramento será realizado pelo Município de Rio das Pedras, observadas as exigências técnicas, urbanísticas, registrais e administrativas aplicáveis.

1.10. A eventual tramitação necessária à conclusão do desmembramento e à individualização registral da área, desde que regularmente conduzida pelo Município, não caracterizará inadimplemento da Administração nem conferirá à proponente direito a indenização, ressarcimento, perdas e danos ou compensação.

1.11. A proponente, ao apresentar sua proposta, deverá declarar aceitar integralmente essa condição, reconhecendo que a área somente será transferida de forma definitiva após o cumprimento das condições legais, registrais e das contrapartidas previstas no Edital, no Plano de Negócios e no respectivo instrumento jurídico.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O procedimento fundamenta-se especialmente:

I – na Constituição Federal, notadamente nos princípios aplicáveis à Administração Pública;

II – na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no art. 76;

III – na Lei Municipal nº 3.230/2022;

IV – na Lei Municipal nº 3.466, de 31 de agosto de 2026;

V – nas normas urbanísticas, ambientais, tributárias e demais disposições pertinentes;

VI – no Estudo Técnico Preliminar e demais documentos integrantes da fase preparatória.

2.2. Nos termos do art. 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a doação com encargo será precedida do procedimento competitivo cabível e o respectivo instrumento deverá conter obrigatoriamente os encargos, o prazo para cumprimento e a cláusula de reversão.

2.3. A alienação da área dependerá de autorização legislativa específica, com sua individualização, destinação e encargos, sem prejuízo da aplicação da Lei Municipal nº 3.230/2022 e das demais normas pertinentes.

3. DA NECESSIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO

3.1. A disponibilização da área visa implementar política pública municipal de desenvolvimento econômico, mediante utilização estratégica do patrimônio municipal para atração e implantação de empreendimento capaz de produzir benefícios econômicos e sociais duradouros.

3.2. Pretende-se, especialmente:

I – atrair novos investimentos;

II – gerar empregos e renda;

III – ampliar e diversificar a atividade econômica local;

IV – fomentar investimentos produtivos;

V – incrementar a arrecadação municipal;

VI – estimular desenvolvimento econômico sustentável;

VII – conferir adequada função econômica e social ao patrimônio municipal.

3.3. A doação não constitui mera transferência gratuita de patrimônio público, mas incentivo econômico vinculado ao cumprimento de contrapartidas específicas, mensuráveis, fiscalizáveis e juridicamente exigíveis.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

3.4. Os compromissos utilizados para pontuação da proposta vencedora serão convertidos em encargos obrigatórios da beneficiária.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução compreende as seguintes etapas:

- I – publicação do Edital do procedimento público competitivo;
- II – apresentação das propostas, dos Planos de Negócios, das declarações exigidas e dos demais documentos necessários ao julgamento;
- III – avaliação técnica das propostas e dos Planos de Negócios;
- IV – atribuição das pontuações previstas nos critérios objetivos de julgamento;
- V – classificação provisória das proponentes;
- VI – convocação da proponente classificada em primeiro lugar para apresentação dos documentos de habilitação;
- II – análise da habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira da proponente mais bem classificada;
- VIII – convocação da proponente subsequente, em caso de inabilitação da primeira colocada, observada a ordem de classificação;
- IX – fase recursal;
- X – adjudicação, quando cabível, e homologação do resultado;
- XI – comprovação definitiva da capacidade econômico-financeira e das fontes de recursos, quando ainda sujeitas à verificação;
- XII – apresentação da garantia pela empresa vencedora;
- XIII – celebração do Compromisso de Doação com Encargos;
- XIV – imissão da beneficiária na posse resolúvel da área;
- XV – apresentação e aprovação dos projetos;
- XVI – implantação do empreendimento;
- XVII – fiscalização periódica;
- XVIII – certificação do cumprimento das contrapartidas essenciais;
- XIX – outorga da escritura definitiva de doação com encargos;
- XX – continuidade da fiscalização dos encargos remanescentes;
- XXI – liberação das obrigações após seu integral cumprimento ou, em caso de inadimplemento, adoção das medidas de resolução e reversão.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

4.2. Os documentos de habilitação serão exigidos apenas da proponente classificada em primeiro lugar, após a conclusão da fase de julgamento, ressalvada hipótese legal de inversão de fases expressamente motivada e prevista no instrumento convocatório.

4.3. A documentação relativa à regularidade fiscal, social e trabalhista será exigida em momento posterior ao julgamento e exclusivamente da proponente mais bem classificada.

4.4. Caso a proponente classificada em primeiro lugar seja inabilitada, será convocada a proponente subsequente, observada a ordem de classificação.

5. DOS REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar pessoas jurídicas regularmente constituídas que pretendam instalar ou ampliar empreendimento econômico no Município de Rio das Pedras e cuja atividade seja compatível com a destinação da área objeto deste procedimento.

5.2. Não serão admitidas empresas cuja atividade seja exclusivamente de venda direta no varejo, conforme restrição da Lei Municipal nº 3.230/2022.

5.3. As interessadas deverão comprovar:

I – habilitação jurídica;

II – regularidade fiscal e social;

III – regularidade trabalhista;

IV – qualificação econômico-financeira;

V – capacidade operacional;

VI – regularidade ambiental, naquilo que for aplicável;

VII – atendimento às demais condições estabelecidas no Edital.

6. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

6.1. A habilitação jurídica será demonstrada mediante apresentação dos documentos pertinentes à natureza jurídica da interessada, especialmente:

I – ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado;

II – alterações contratuais ou consolidação;

III – prova da representação legal;

IV – inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

V – documentos dos representantes legais;

VI – demais documentos previstos no Edital.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

7. DA REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

7.1. Serão exigidas, no mínimo:

- I – regularidade perante a Fazenda Federal;
- II – regularidade perante a Fazenda Estadual;
- III – regularidade perante a Fazenda Municipal da sede da empresa;
- IV – regularidade perante o FGTS;
- V – regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- VI – demais documentos legalmente exigíveis.

8. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

8.1. A interessada deverá comprovar capacidade econômico-financeira compatível com o recebimento da área objeto deste procedimento e com a implantação do respectivo empreendimento.

8.2. Será exigido Patrimônio Líquido mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do valor de avaliação da área objeto da doação.

8.3. A comprovação será efetuada por meio do Balanço Patrimonial e das demonstrações contábeis do último exercício social exigível, apresentados na forma da legislação.

8.4. A exigência prevista neste item tem por finalidade demonstrar condição econômico-financeira mínima da proponente, considerando o valor do patrimônio público que pretende receber.

8.5. A comprovação da capacidade econômico-financeira não se confunde com a comprovação das fontes de recursos necessárias aos investimentos prometidos.

9. DA COMPROVAÇÃO DAS FONTES DOS INVESTIMENTOS

9.1. A proponente deverá indicar, em seu Plano de Negócios, o valor total do investimento que se compromete a realizar no empreendimento.

9.2. O valor informado para fins de pontuação será considerado investimento mínimo obrigatório, passando a integrar o compromisso de doação e os demais instrumentos jurídicos.

9.3. A proponente deverá demonstrar as fontes previstas para o investimento mediante um ou mais dos seguintes documentos:

- I – recursos próprios;
- II – disponibilidade financeira;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

III – financiamento aprovado ou pré-aprovado;

IV – carta de crédito;

V – aporte de sócios;

VI – compromisso firme de investimento;

VII – recursos provenientes de instituição financeira ou fundo de investimento;

VIII – outros documentos idôneos previstos no Edital.

9.4. As fontes de recursos deverão guardar compatibilidade com o cronograma físico-financeiro apresentado.

10. DO PLANO DE NEGÓCIOS

10.1. Cada proponente deverá apresentar Plano de Negócios contendo elementos suficientes para análise da viabilidade do empreendimento.

10.2. O Plano deverá conter, no mínimo:

I – SUMÁRIO EXECUTIVO

a) descrição do empreendimento;

b) atividade econômica;

c) produtos ou serviços;

d) público-alvo;

e) diferenciais competitivos.

II – PLANO DE IMPLANTAÇÃO

a) etapas de implantação;

b) cronograma físico-financeiro;

c) prazo previsto para início das obras;

d) prazo de conclusão;

e) prazo para início das atividades.

III – PLANO DE INVESTIMENTOS

a) obras civis;

b) instalações;

c) máquinas;

d) equipamentos;

e) infraestrutura;

f) tecnologia;

g) demais investimentos diretamente vinculados ao empreendimento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

IV – PLANO DE EMPREGOS

- a) número de empregos diretos a serem criados;
- b) cronograma de contratação;
- c) funções ou grupos profissionais;
- d) previsão de manutenção dos postos de trabalho.

V – ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) fontes dos recursos;
- b) projeção de faturamento;
- c) custos;
- d) capacidade produtiva;
- e) projeção de fluxo de caixa;
- f) viabilidade econômica.

VI – PLANO OPERACIONAL

- a) processo produtivo;
- b) capacidade instalada;
- c) logística;
- d) fornecedores;
- e) utilização prevista da área.

VII – ASPECTOS AMBIENTAIS

- a) impactos esperados;
- b) licenciamento necessário;
- c) medidas mitigadoras;
- d) eficiência energética e ambiental;
- e) gestão de resíduos;
- f) outras práticas de sustentabilidade.

VIII – ANÁLISE DE RISCOS

- a) riscos de implantação;
- b) riscos financeiros;
- c) riscos operacionais;
- d) medidas de mitigação.

11. DOS CRITÉRIOS OBJETIVOS DE JULGAMENTO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

11.1. A classificação será realizada mediante atribuição de pontos aos benefícios econômicos e sociais assumidos pelas proponentes, totalizando 100 (cem) pontos.

11.2. Não serão pontuadas condições que constituam mero requisito obrigatório de habilitação.

CRITÉRIO 1 – INVESTIMENTO TOTAL NO EMPREENDIMENTO – ATÉ 30 PONTOS

Será considerado o investimento mínimo efetivamente assumido pela empresa.

Investimento em relação ao valor da área pretendida	Pontuação
Até 500%	2
Superior a 500% até 1000%	4
Superior a 1000% até 1500%	6
Superior a 1500% até 2000%	8
Superior a 2000% até 2500%	10
Superior a 2500% até 3000%	12
Superior a 3000% até 3500%	14
Superior a 3500% até 4000%	16
Superior a 4000% até 4500%	18
Superior a 4500% até 5000%	20
Superior a 5000% até 5500%	22
Superior a 5500% até 6000%	24
Superior a 6000% até 6500%	26
Superior a 6500% até 7000%	28
Superior a 7000%	30

11.2.1. Os percentuais serão apurados objetivamente sobre o valor de avaliação da área objeto da doação, considerando o investimento mínimo especificamente assumido pela proponente para o empreendimento a ser nela implantado.

11.2.2. O investimento considerado para pontuação converter-se-á integralmente em encargo obrigatório.

11.2.2.1. O investimento mínimo considerado para fins de pontuação deverá ser integralmente realizado até a conclusão da implantação do empreendimento, observado o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses previsto neste Termo de Referência, ressalvada eventual prorrogação regularmente autorizada nas hipóteses previstas na legislação e no instrumento jurídico.

CRITÉRIO 2 – NOVOS EMPREGOS DIRETOS – ATÉ 25 PONTOS

Serão considerados exclusivamente novos empregos diretos vinculados à unidade a ser instalada em Rio das Pedras.

Novos empregos	Pontuação
5 a 20	5
21 a 50	10



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

51 a 100	15
101 a 150	20
Acima de 150	25

11.2.3. Não serão computados para este critério empregados já existentes em estabelecimentos situados em outros municípios.

11.2.4. A quantidade considerada para pontuação constituirá meta mínima obrigatória.

11.2.4.1. A quantidade de empregos diretos considerada para fins de pontuação deverá ser atingida no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do início efetivo das atividades e mantida, no mínimo, durante o período de 05 (cinco) anos, admitidas oscilações temporárias devidamente justificadas e aceitas pela Administração, desde que preservada a média anual correspondente à quantidade de empregos assumida.

CRITÉRIO 3 – PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES – ATÉ 10 PONTOS

Prazo proposto para início efetivo das atividades	Pontuação
Até 18 meses	10
Superior a 18 e até 24 meses	6
Superior a 24 e até 30 meses	4
Superior a 30 e até 36 meses	2

11.2.5. Independentemente da pontuação, deverão ser respeitados os prazos máximos estabelecidos pela Lei Municipal nº 3.230/2022, inclusive início da construção em até 12 (doze) meses após a aprovação dos projetos e conclusão em até 36 (trinta e seis) meses.

CRITÉRIO 4 – FATURAMENTO PROJETADO DA UNIDADE – ATÉ 10 PONTOS

11.3. Para fins de pontuação, será considerada a média mensal do faturamento bruto projetado da unidade a ser instalada no Município de Rio das Pedras, apurada com base nas projeções correspondentes aos 3 (três) primeiros anos completos de funcionamento do empreendimento.

11.3.1. A pontuação será atribuída de acordo com as seguintes faixas:

Faturamento médio mensal projetado	Pontuação
Até R\$ 1.000.000,00	2 pontos
De R\$ 1.000.000,01 a R\$ 2.000.000,00	4 pontos
De R\$ 2.000.000,01 a R\$ 3.000.000,00	6 pontos
De R\$ 3.000.000,01 a R\$ 4.000.000,00	8 pontos
Acima de R\$ 4.000.000,00	10 pontos

11.3.2. Para fins de apuração da média prevista neste item, a proponente deverá apresentar a projeção de faturamento bruto anual referente ao primeiro, segundo e terceiro



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

anos completos de funcionamento, sendo a média mensal obtida pela soma dos faturamentos projetados para os três exercícios, dividida por 36 (trinta e seis) meses.

11.3.3. A projeção deverá corresponder exclusivamente ao faturamento da unidade empresarial a ser instalada no Município de Rio das Pedras, não sendo admitida a utilização do faturamento global da matriz, de filiais ou de estabelecimentos situados em outros municípios.

11.3.4. A previsão de faturamento deverá ser apresentada no Plano de Negócios e acompanhada de memória de cálculo contendo, no mínimo:

- I – descrição dos produtos ou serviços que serão comercializados;
- II – capacidade produtiva estimada da unidade;
- III – volume mensal e anual estimado de produção ou prestação de serviços;
- IV – preço médio projetado de venda dos produtos ou serviços;
- V – mercado consumidor estimado;
- VI – projeção de vendas para os três primeiros anos;
- VII – capacidade instalada e percentual estimado de utilização;
- VIII – premissas econômicas utilizadas para formação da projeção;
- IX – demonstração da compatibilidade entre o faturamento projetado, os investimentos, a capacidade produtiva e o número de empregados previstos;
- X – demais elementos necessários à demonstração da razoabilidade e viabilidade da projeção.

11.3.5. A documentação deverá ser assinada pelo representante legal da empresa e por profissional de contabilidade regularmente habilitado, sem prejuízo da responsabilidade pelas informações apresentadas.

11.3.6. A Comissão de Avaliação poderá promover diligências para esclarecimento das informações e solicitar documentos complementares destinados exclusivamente à comprovação ou esclarecimento das premissas apresentadas, vedada a alteração substancial da proposta após o encerramento do prazo para sua apresentação.

11.3.7. A Comissão poderá, mediante decisão técnica expressamente motivada, desconsiderar total ou parcialmente projeções manifestamente incompatíveis com:

- I – a capacidade produtiva indicada;
- II – a área a ser efetivamente utilizada;
- III – o investimento proposto;
- IV – as máquinas e equipamentos previstos;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

V – o número de trabalhadores indicado;

VI – o mercado consumidor apresentado;

VII – o histórico econômico da empresa, quando aplicável;

VIII – os demais elementos constantes do Plano de Negócios.

11.3.8. A existência de inconsistências graves, informações contraditórias ou projeções sem suporte técnico mínimo poderá ensejar a desclassificação da proposta, observado o contraditório nos termos previstos no Edital.

11.3.9. O faturamento projetado será utilizado como critério de avaliação da viabilidade e do impacto econômico do empreendimento, não constituindo garantia absoluta de resultado econômico futuro.

11.3.10. A pontuação atribuída à projeção de faturamento não afasta a obrigação da beneficiária de:

I – instalar e manter efetivamente sua unidade econômica no Município;

II – exercer regularmente a atividade aprovada;

III – faturar no Município de Rio das Pedras todos os produtos e serviços objeto da atividade econômica gerados pela unidade nele instalada, na forma do art. 3º, inciso V, da Lei Municipal nº 3.230/2022;

IV – fornecer à Administração, quando solicitado, documentos fiscais e contábeis necessários à fiscalização das obrigações assumidas.

11.3.11. A eventual frustração da projeção de faturamento, por si só, não caracterizará descumprimento contratual ou causa automática de reversão do imóvel, desde que a empresa:

I – esteja desenvolvendo regularmente a atividade aprovada;

II – tenha cumprido os investimentos obrigatórios;

III – esteja cumprindo as metas vinculantes de geração e manutenção de empregos;

IV – esteja faturando no Município os produtos e serviços gerados pela unidade;

V – permaneça cumprindo os demais encargos previstos na legislação, no Edital, no Plano de Negócios e no instrumento jurídico.

11.3.12. Não se aplica o disposto no item anterior quando constatada fraude, falsidade, manipulação deliberada ou apresentação de projeção sabidamente inexequível com a finalidade de obtenção de vantagem na classificação.

CRITÉRIO 5 – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL – ATÉ 10 PONTOS



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

11.4. Será atribuída pontuação às propostas que apresentarem medidas concretas de sustentabilidade ambiental vinculadas ao empreendimento a ser instalado, observada a seguinte matriz:

Subcritério	Pontuação máxima
I – Eficiência energética	2,0 pontos
II – Geração própria de energia renovável	2,0 pontos
III – Reaproveitamento de água	1,5 ponto
IV – Redução e tratamento de resíduos	1,5 ponto
V – Utilização de tecnologias de menor impacto ambiental	1,5 ponto
VI – Medidas adicionais de mitigação ambiental	1,5 ponto
TOTAL	10,0 pontos

11.4.1. I – Eficiência energética – até 2,0 pontos

- a) 0,0 ponto – inexistência de medida específica;
- b) 1,0 ponto – adoção de medidas básicas de eficiência energética;
- c) 2,0 pontos – adoção de conjunto estruturado de medidas de eficiência energética, com indicação de equipamentos, sistemas ou soluções que reduzam o consumo de energia.

11.4.2. II – Geração própria de energia renovável – até 2,0 pontos

- a) 0,0 ponto – não prevista;
- b) 1,0 ponto – geração prevista para atender parcialmente o consumo da unidade;
- c) 2,0 pontos – geração prevista para atender parcela relevante do consumo da unidade, mediante sistema próprio de fonte renovável.

11.4.3. III – Reaproveitamento de água – até 1,5 ponto

- a) 0,0 ponto – inexistência de sistema;
- b) 0,75 ponto – adoção de sistema parcial de captação ou reaproveitamento;
- c) 1,5 ponto – adoção de sistema estruturado de captação, armazenamento e reutilização de água no empreendimento.

11.4.4. IV – Redução e tratamento de resíduos – até 1,5 ponto

- a) 0,0 ponto – inexistência de medidas específicas;
- b) 0,75 ponto – adoção de segregação, armazenamento e destinação adequada dos resíduos;
- c) 1,5 ponto – existência de plano estruturado de redução, reaproveitamento, reciclagem, tratamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

11.4.5. V – Utilização de tecnologias de menor impacto ambiental – até 1,5 ponto

- a) 0,0 ponto – inexistência de tecnologia específica;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

b) 0,75 ponto – utilização parcial de tecnologias ou processos destinados à redução de impactos ambientais;

c) 1,5 ponto – utilização relevante e integrada de tecnologias, equipamentos ou processos produtivos de menor impacto ambiental.

11.4.6. VI – Medidas adicionais de mitigação ambiental – até 1,5 ponto

a) 0,0 ponto – inexistência de medidas adicionais;

b) 0,75 ponto – previsão de ao menos uma medida adicional de mitigação;

c) 1,5 ponto – previsão de conjunto de medidas adicionais de mitigação, monitoramento ou compensação ambiental, devidamente descritas no Plano de Negócios.

11.5. Para fins de pontuação, as medidas deverão constar expressamente do Plano de Negócios, com descrição suficiente para permitir sua verificação pela Comissão de Avaliação.

11.6. A Comissão poderá exigir documentos, memoriais, projetos, especificações técnicas, declarações ou outros elementos aptos a comprovar a efetiva previsão das medidas apresentadas.

11.7. Somente serão pontuadas medidas específicas, concretas e vinculadas ao empreendimento, não sendo consideradas declarações genéricas de compromisso com a sustentabilidade.

11.8. As medidas consideradas para fins de pontuação passarão a integrar as obrigações da empresa vencedora e poderão ser objeto de fiscalização durante a implantação e o funcionamento do empreendimento.

CRITÉRIO 6 – EXPERIÊNCIA E CAPACIDADE OPERACIONAL – ATÉ 5 PONTOS

Tempo comprovado de atividade compatível	Pontuação
Até 5 anos	1
Superior a 5 até 10 anos	2
Superior a 10 até 20 anos	3
Superior a 20 anos	5

CRITÉRIO 7 – VIABILIDADE E COERÊNCIA DO PLANO DE NEGÓCIOS – ATÉ 10 PONTOS

Avaliação do Plano de Negócios	Pontuação
Inexistente, incompatível ou insuficiente	0
Parcialmente atendido, com inconsistências relevantes, mas sanáveis e que não comprometam a viabilidade	4
Adequadamente atendido, com coerência e viabilidade	7



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

demonstradas, ainda que existam ressalvas de menor relevância	
Plenamente atendido, coerente, tecnicamente demonstrado e compatível com as demais informações da proposta	10

11.9. Plano que apresente inconsistência grave capaz de comprometer a implantação do empreendimento será desclassificado, mediante decisão técnica fundamentada.

12. DA CLASSIFICAÇÃO E DO DESEMPATE

12.1. Será classificada em primeiro lugar a proponente que, após a aplicação dos critérios objetivos previstos neste Termo de Referência, obtiver a maior pontuação final.

12.2. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão observados, inicialmente e na ordem legalmente estabelecida, os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.2.1. Somente depois de esgotados os critérios legais de desempate e de preferência, e quando juridicamente compatível com o procedimento, poderão ser utilizados, sucessivamente, os seguintes critérios complementares:

I – maior investimento total;

II – maior número de novos empregos diretos;

III – menor prazo para implantação e início das atividades;

IV – maior pontuação em sustentabilidade ambiental;

V – maior faturamento projetado da unidade.

12.2.2. Persistindo o empate após a aplicação dos critérios legalmente cabíveis e dos critérios complementares previstos neste Termo de Referência, será realizado sorteio público, com prévia comunicação às interessadas e registro em ata.

12.3. O resultado do procedimento compreenderá classificação única das proponentes para a área objeto da doação, observados os critérios e a pontuação definidos neste Termo de Referência e no Edital.

13. DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

13.1. A análise das propostas e dos Planos de Negócios será realizada por Comissão Municipal especialmente designada.

13.2. A Comissão será composta, no mínimo, por representantes da SEDICOM, Finanças e área técnica de Engenharia, podendo contar com representantes do Meio Ambiente e da Procuradoria.

13.3. A Comissão produzirá relatório contendo:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

I – avaliação individual de cada critério;

II – documentos utilizados;

III – pontuação atribuída;

IV – justificativa das notas;

V – classificação final.

13.4. Poderão ser realizadas diligências para esclarecer documentos ou informações, vedada a alteração substancial da proposta ou a inclusão posterior de condição que deveria existir na data de apresentação.

13.4.1. A diligência não poderá ser utilizada para suprir documento ou condição que deveria existir na data da apresentação da proposta, ressalvada a possibilidade de esclarecimento ou comprovação de situação preexistente.

14. DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS

14.1. A empresa classificada em primeiro lugar deverá, como condição para a assinatura do Compromisso de Doação com Encargos e para a imissão na posse da área, prestar garantia correspondente a **3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor de avaliação área objeto da doação**, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas no Edital, no Plano de Negócios e no respectivo instrumento jurídico, no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** contado da convocação do Município.

14.1.1. A garantia será calculada sobre o valor constante do laudo de avaliação individualizado da área, vigente na data da convocação da empresa vencedora.

14.1.2. A garantia poderá ser prestada, a critério da empresa vencedora, em uma das seguintes modalidades:

I – caução em dinheiro;

II – caução em títulos da dívida pública, emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, avaliados por seus valores econômicos, na forma da legislação aplicável;

III – garantia, emitido por seguradora regularmente autorizada a operar no País;

IV – fiança bancária, emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil;

V – título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total, na forma da legislação aplicável.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

14.1.3. Na hipótese de caução em dinheiro, o valor será depositado em conta específica indicada pelo Município de Rio das Pedras e permanecerá vinculado ao cumprimento das obrigações garantidas.

14.1.4. A garantia deverá permanecer válida e suficiente durante o período definido no Compromisso de Doação com Encargos, podendo ser exigida sua renovação ou recomposição caso haja redução, utilização parcial ou insuficiência do valor garantido

14.1.5. A garantia poderá ser executada, observado o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses de inadimplemento das obrigações garantidas, inclusive para satisfação de multas, prejuízos causados ao Município, custos de recuperação ou retomada da área e demais responsabilidades previstas no Edital e no instrumento jurídico.

14.1.6. A garantia será liberada ou restituída após a certificação, pelo Município, do cumprimento das obrigações por ela asseguradas.

14.1.7. Quando prestada em dinheiro, a garantia será restituída com atualização monetária, na forma da legislação vigente.

14.1.8. A ausência de apresentação da garantia no prazo fixado impedirá a assinatura do Compromisso de Doação e a imissão na posse, sem prejuízo da aplicação das demais consequências previstas no Edital.

14.2. A apresentação da garantia, não substituirá a qualificação econômico-financeira nem a demonstração das fontes de recursos necessárias ao investimento.

14.3. A garantia deverá permanecer vigente durante o período de implantação e ser renovada enquanto subsistirem obrigações garantidas.

15. DO MODELO DE EXECUÇÃO

15.1. Após a homologação do procedimento, a empresa vencedora será convocada para:

- I – comprovar as condições eventualmente sujeitas à verificação final;
- II – apresentar a garantia prevista neste Termo de Referência;
- III – apresentar o cronograma físico-financeiro definitivo;
- IV – apresentar documentos complementares eventualmente previstos no Edital;
- V – assinar o Compromisso de Doação com Encargos.

15.2. A posse da área objeto da doação será transmitida em caráter resolúvel, exclusivamente para implantação do empreendimento aprovado.

15.3. A beneficiária deverá submeter previamente à Administração:

- I – projetos arquitetônicos;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – projetos de engenharia;
- III – projetos urbanísticos;
- IV – projetos ambientais;
- V – plano de implantação;
- VI – demais projetos exigidos pelos órgãos competentes.

15.4. A construção deverá ser iniciada no prazo máximo de 12 (doze) meses após a aprovação dos projetos.

15.5. A implantação deverá ser concluída no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.

16. DOS ENCARGOS DA BENEFICIÁRIA

16.1. Constituem encargos obrigatórios:

- I – apresentar e aprovar os projetos necessários;
- II – obter todas as licenças e autorizações;
- III – iniciar e concluir as obras nos prazos;
- IV – realizar integralmente o investimento considerado para pontuação;
- V – criar e manter os empregos assumidos;
- VI – iniciar as atividades no prazo aprovado;
- VII – utilizar a área, objeto da doação, exclusivamente para a finalidade autorizada;
- VIII – manter o empreendimento em efetivo funcionamento, na área objeto da doação, pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, contado do início efetivo das atividades, sem prejuízo dos demais encargos cujo prazo seja superior;
- IX – faturar no Município os produtos e serviços gerados pela unidade;
- X – admitir preferencialmente trabalhadores residentes em Rio das Pedras;
- XI – após o 18º mês de atividades, comprovar anualmente que, no mínimo, 25% das admissões realizadas correspondam a trabalhadores residentes no Município, conforme Lei Municipal nº 3.230/2022;
- XII – manter regularidade fiscal, social, trabalhista, previdenciária e ambiental;
- XIII – não alienar, ceder, locar, sublocar, transferir ou emprestar irregularmente a área, objeto da doação;
- XIV – permitir a fiscalização municipal;
- XV – fornecer documentos e relatórios;
- XVI – conservar a área, objeto da doação;
- XVII – cumprir integralmente o Plano de Negócios;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- XVIII – cumprir o cronograma físico-financeiro;
- XIX – responder pela prevenção e reparação de danos ambientais;
- XX – arcar com despesas de projetos, implantação, funcionamento, escritura, registros, emolumentos e demais encargos de sua responsabilidade;
- XXI – comunicar alterações societárias relevantes, recuperação judicial, paralisação ou encerramento;
- XXII – cumprir todas as obrigações da Lei nº 3.230/2022, da lei municipal específica autorizadora, do Edital e do instrumento jurídico.

17. DO COMPROMISSO DE DOAÇÃO

17.1. Após a homologação e o cumprimento das condições precedentes, será celebrado Compromisso de Doação com Encargos referente à área objeto deste procedimento.

17.2. O compromisso deverá prever:

- I – identificação completa da área objeto da doação;
- II – finalidade;
- III – encargos;
- IV – investimentos mínimos;
- V – quantidade mínima de empregos;
- VI – cronograma;
- VII – prazos;
- VIII – fiscalização;
- IX – garantia;
- X – sanções;
- XI – cláusula resolutiva;
- XII – reversão;
- XIII – condições para outorga da escritura definitiva.

17.3. A celebração do compromisso não implicará transferência definitiva da propriedade.

18. DA ESCRITURA DEFINITIVA

18.1. A escritura pública definitiva da área somente será outorgada depois da certificação do cumprimento das contrapartidas essenciais pela Comissão Municipal competente.

18.2. Para a transferência serão verificados, no mínimo:

- I – conclusão da etapa de implantação exigida;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – início efetivo das atividades;
- III – comprovação da realização integral do investimento mínimo obrigatório assumido pela beneficiária, salvo quando o instrumento jurídico estabelecer, de forma expressa e justificada, etapa de investimento cuja execução seja posterior à outorga da escritura;
- IV – criação dos empregos mínimos exigidos;
- V – obtenção das licenças;
- VI – regularidade do empreendimento;
- VII – aprovação de relatório conclusivo.
- VIII – inexistência de pendências tributárias, trabalhistas ou ambientais relacionadas ao empreendimento que comprometam a finalidade da doação.

18.3. A escritura conterá:

- I – encargos ainda vigentes;
- II – prazos;
- III – finalidade da doação;
- IV – cláusula resolutiva;
- V – cláusula de reversão;
- VI – restrição à alteração da finalidade;
- VII – regras relativas à alienação ou cessão;
- VIII – obrigação de manutenção das atividades;
- IX – fiscalização;
- X – incorporação das benfeitorias nas hipóteses legais de reversão.

19. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DOS ENCARGOS

19.1. A fiscalização ficará a cargo de Comissão Municipal designada pelo Chefe do Poder Executivo.

19.2. Durante as obras serão realizadas vistorias trimestrais, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.230/2022.

19.3. Serão verificados periodicamente, em relação à área objeto da doação e à respectiva beneficiária:

- I – andamento das obras;
- II – investimentos realizados;
- III – cronograma;
- IV – empregos criados;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

V – faturamento da unidade;

VI – regularidade fiscal e trabalhista;

VII – licenciamento ambiental;

VIII – finalidade da área objeto da doação;

IX – demais encargos.

19.4. Cada fiscalização será registrada em relatório circunstanciado.

20. DA MEDIÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS CONTRAPARTIDAS

20.1. Para fins de fiscalização:

Investimentos: serão comprovados mediante notas fiscais, contratos, medições de engenharia, registros contábeis, comprovantes de pagamento e demais documentos idôneos.

Empregos: serão comprovados pelo eSocial, folha de pagamento ou documento oficial equivalente.

Faturamento: será comprovado por documentos fiscais e contábeis relativos à unidade instalada em Rio das Pedras.

Obras: serão comprovadas por vistoria, medições e relatórios técnicos.

Regularidade ambiental: será comprovada mediante licenças, autorizações e demais documentos expedidos pelos órgãos competentes.

20.2. A empresa deverá apresentar relatório anual consolidado de cumprimento das obrigações.

21. DA INEXISTÊNCIA DE PAGAMENTO

21.1. Não haverá pagamento pelo Município à beneficiária.

21.2. A área objeto da doação constitui incentivo econômico condicionado às contrapartidas previstas.

21.3. Eventuais benefícios tributários não decorrerão automaticamente da doação e dependerão de procedimento próprio e do atendimento da legislação municipal.

22. DO VALOR DA ÁREA OBJETO DA DOAÇÃO

22.1. Para fins patrimoniais e de instrução do procedimento, a área objeto da doação, com 40.000,00 m², foi avaliada em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais),



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

correspondente ao valor de R\$ 70,00 (setenta reais) por metro quadrado, conforme laudo de avaliação individualizado integrante dos autos.

22.2. O laudo de avaliação da área deverá integrar o processo administrativo e o Edital, acompanhado da respectiva responsabilidade técnica, quando cabível.

22.3. O valor de avaliação da área será utilizado, entre outros fins, como parâmetro:

I – patrimonial;

II – para aferição da qualificação econômico-financeira;

III – para cálculo da garantia exigida;

III – para análise da proporcionalidade entre o patrimônio disponibilizado e as contrapartidas ofertadas.

23. DO DESCUMPRIMENTO

23.1. Constituem hipóteses de inadimplemento:

I – não iniciar ou concluir as obras;

II – não iniciar as atividades;

III – não realizar os investimentos;

IV – não gerar ou manter os empregos;

V – abandonar a área objeto da doação;

VI – paralisar injustificadamente as atividades;

VII – alterar irregularmente a finalidade;

VIII – alienar ou ceder irregularmente a área objeto da doação;

IX – impedir a fiscalização;

X – apresentar documentação falsa;

XI – descumprir obrigações ambientais;

XII – descumprir o Plano de Negócios;

XIII – descumprir demais obrigações.

24. DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DAS SANÇÕES

24.1. O eventual inadimplemento será apurado mediante processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

24.2. Quando a irregularidade for sanável, poderá ser concedido prazo para regularização.

24.3. Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade:

I – advertência;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – determinação de regularização;
- III – multa prevista no Edital;
- IV – suspensão de benefícios;
- V – execução da garantia;
- VI – resolução do compromisso;
- VII – resolução da doação;
- VIII – reversão da área objeto da doação;
- IX – reparação dos danos;
- X – demais medidas previstas em lei.

25. DA REVERSÃO

25.1. Comprovado o inadimplemento que justifique a resolução, será declarada a reversão da área objeto da doação, mediante decisão administrativa motivada.

25.2. Reverterão ao patrimônio municipal:

- I – a área objeto da doação;
- II – construções;
- III – acessões;
- IV – instalações fixas;
- V – benfeitorias incorporadas.

25.3. A reversão decorrente de inadimplemento ocorrerá sem direito de retenção ou indenização, nos termos da legislação municipal específica autorizadora da alienação e do respectivo instrumento jurídico.

26. DA SUSTENTABILIDADE E DO MEIO AMBIENTE

26.1. A empresa deverá comprovar a compatibilidade ambiental de sua atividade e obter todos os licenciamentos necessários.

26.2. Deverão ser adotadas medidas destinadas a:

- I – prevenir poluição;
- II – reduzir emissão de resíduos;
- III – promover destinação adequada de resíduos;
- IV – otimizar consumo de água e energia;
- V – prevenir contaminação do solo e das águas;
- VI – mitigar os impactos decorrentes do empreendimento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

26.3. Eventuais passivos ambientais gerados pela beneficiária serão integralmente de sua responsabilidade.

27. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À PUBLICAÇÃO DO EDITAL

27.1. Antes da publicação deverão constar dos autos:

I – Lei Municipal nº 3.230/2022;

II – lei municipal específica autorizadora da alienação da área;

III – matrícula atualizada da área objeto da doação ou, se ainda inserida em matrícula de maior extensão, os documentos técnicos e registrais necessários à sua perfeita individualização;

IV – planta da área objeto da doação;

V – memorial descritivo da área objeto da doação;

VI – laudo de avaliação individualizado da área objeto da doação;

VII – Estudo Técnico Preliminar;

VIII – Termo de Referência aprovado;

IX – minuta de Edital;

X – minuta do Compromisso de Doação;

XI – análise jurídica;

XII – manifestação técnica justificando a exigência de patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% do valor de avaliação da área;

XIII – manifestação técnica justificando a exigência da garantia correspondente a 3,5% do valor de avaliação da área;

XIV – manifestações ou certidões relativas à regularidade registral;

XV – demais documentos exigíveis.

28. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. A participação no procedimento implicará aceitação integral das condições do Edital e de seus anexos.

28.2. A classificação não confere direito adquirido à doação antes da homologação e da celebração do respectivo instrumento jurídico.

28.3. A Administração poderá realizar diligências destinadas ao esclarecimento das informações apresentadas.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

28.4. Todos os compromissos utilizados para obtenção de pontuação passarão a integrar as obrigações da empresa vencedora.

28.5. O Plano de Negócios da vencedora será anexado ao Compromisso de Doação e dele fará parte independentemente de transcrição.

28.6. É vedada a utilização da área recebida para finalidade diversa daquela aprovada, salvo autorização expressa e juridicamente admissível do Município.

28.7. Os casos omissos serão solucionados à luz da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Municipal nº 3.230/2022, da lei municipal específica autorizadora da alienação e das demais normas aplicáveis.

28.8. A fase de julgamento das propostas antecederá a análise da habilitação, sendo esta realizada inicialmente apenas em relação à proponente classificada em primeiro lugar, ressalvada hipótese legal de inversão de fases expressamente motivada e prevista no instrumento convocatório.

Rio das Pedras-SP, 09 de outubro de 2026.

MARCELO TELES DE ALMEIDA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio – SEDICOM



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3714/2026

PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO PARA DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA COM ENCARGOS

1. IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE

Razão Social: _____

Nome Fantasia: _____

CNPJ/MF nº: _____

Inscrição Estadual: _____

Inscrição Municipal: _____

Endereço da sede: _____

Município/UF: _____

CEP: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Representante Legal: _____

CPF/MF: _____

Cargo/Função: _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A proponente acima identificada apresenta proposta para instalação de empreendimento econômico na área objeto do Chamamento Público nº/2026, conforme condições estabelecidas no Edital, Termo de Referência e demais anexos.

Atividade econômica principal: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CNAE

principal:

Descrição resumida da atividade a ser desenvolvida:

Produtos e/ou serviços a serem produzidos ou prestados:

3. PROPOSTA DE INVESTIMENTO

Para fins do **CRITÉRIO 1 – INVESTIMENTO TOTAL NO EMPREENDIMENTO**, a proponente declara que realizará investimento mínimo total no valor de:

R\$ _____ (_____)

O valor acima compreende os investimentos diretamente vinculados à implantação e funcionamento do empreendimento, conforme detalhamento constante do Plano de Negócios, incluindo, quando aplicável:

I – obras civis;

II – instalações;

III – máquinas;

IV – equipamentos;

V – infraestrutura;

VI – tecnologia;

VII – demais investimentos diretamente vinculados ao empreendimento.

A proponente declara estar ciente de que o valor de investimento informado nesta proposta e considerado para fins de pontuação constituirá **investimento mínimo obrigatório**, integrará o Compromisso de Doação com Encargos e deverá ser comprovado na forma estabelecida no Edital e no Termo de Referência.

3.1. Fontes de recursos



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

O investimento será realizado mediante:

Fonte dos recursos	Valor previsto
Recursos próprios	R\$ _____
Financiamento	R\$ _____
Aporte de sócios	R\$ _____
Carta de crédito	R\$ _____
Investidor/Fundo	R\$ _____
Outros	R\$ _____
TOTAL	R\$ _____

A proponente deverá comprovar as fontes de recursos na forma prevista no Edital e no Plano de Negócios.

4. PROPOSTA DE GERAÇÃO DE EMPREGOS

Para fins do **CRITÉRIO 2 – NOVOS EMPREGOS DIRETOS**, a proponente compromete-se a criar _____ **novos empregos diretos**, vinculados exclusivamente à unidade a ser instalada no Município de Rio das Pedras - SP.

4.1. Previsão de contratação

Período	Novos empregos previstos
Até 6 meses do início das atividades	_____
De 7 a 12 meses	_____
De 13 a 18 meses	_____
De 19 a 24 meses	_____
TOTAL	_____

A proponente declara estar ciente de que a quantidade de empregos considerada para pontuação constituirá **meta mínima obrigatória**, deverá ser atingida no prazo máximo de 24 meses contado do início efetivo das atividades e mantida pelo prazo mínimo definido no Edital e no Termo de Referência.

A proponente declara, ainda, ciência da obrigação de contratação preferencial de trabalhadores residentes no Município e das demais condições estabelecidas na Lei Municipal nº 3.230/2022.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

5. PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES

Para fins do **CRITÉRIO 3 – PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS**, a proponente compromete-se a iniciar efetivamente suas atividades no prazo de _____ **meses** contados na forma definida no Edital e no instrumento jurídico.

A proponente declara estar ciente de que deverão ser respeitados os prazos máximos previstos na legislação municipal e no Termo de Referência, inclusive quanto:

- I – ao início da construção;
- II – à conclusão da implantação;
- III – ao início efetivo das atividades.

6. FATURAMENTO PROJETADO DA UNIDADE

Para fins do **CRITÉRIO 4 – FATURAMENTO PROJETADO DA UNIDADE**, a proponente apresenta a seguinte projeção de faturamento bruto da unidade a ser instalada no Município de Rio das Pedras-SP:

Período	Faturamento bruto projetado
1º ano completo de funcionamento	R\$ _____
2º ano completo de funcionamento	R\$ _____
3º ano completo de funcionamento	R\$ _____
TOTAL DOS 3 ANOS	R\$ _____

Média mensal projetada: R\$ _____

A média mensal será obtida mediante divisão da soma do faturamento projetado dos três primeiros anos completos de funcionamento por 36 meses.

A proponente declara que a projeção:

- I – refere-se exclusivamente à unidade a ser instalada em Rio das Pedras-SP;
- II – não inclui faturamento de matriz, filial ou estabelecimento situado em outro Município;
- III – está acompanhada de memória de cálculo;
- IV – guarda compatibilidade com a capacidade produtiva, investimentos, máquinas, equipamentos, mercado consumidor e empregos previstos;
- V – foi elaborada com base em premissas econômicas justificáveis.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

A memória de cálculo deverá integrar o Plano de Negócios.

7. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Para fins do **CRITÉRIO 5 – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**, a proponente informa as medidas que serão implementadas no empreendimento:

7.1. Eficiência energética

- ☐ Não prevê medida específica.
- ☐ Prevê medidas básicas de eficiência energética.
- ☐ Prevê conjunto estruturado de medidas de eficiência energética.

Descrição das medidas: _____

7.2. Geração própria de energia renovável

- ☐ Não prevista.
- ☐ Prevista para atendimento parcial do consumo.
- ☐ Prevista em parcela relevante do consumo da unidade.

Sistema

proposto:

Estimativa da parcela do consumo atendida: _____%

7.3. Reaproveitamento de água

- ☐ Não previsto.
- ☐ Sistema parcial de captação/reaproveitamento.
- ☐ Sistema estruturado de captação, armazenamento e reutilização.

Descrição: _____

7.4. Redução e tratamento de resíduos

- ☐ Não possui medidas específicas.
- ☐ Segregação, armazenamento e destinação adequada.
- ☐ Plano estruturado de redução, reaproveitamento, reciclagem e tratamento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Descrição: _____

7.5. Tecnologias de menor impacto ambiental

- ☐ Não previstas.
- ☐ Utilização parcial.
- ☐ Utilização relevante e integrada.

Descrição: _____

7.6. Medidas adicionais de mitigação ambiental

- ☐ Não previstas.
- ☐ Uma medida adicional.
- ☐ Conjunto de medidas adicionais.

Descrição: _____

A proponente declara ciência de que todas as medidas ambientais consideradas para fins de pontuação passarão a integrar suas obrigações e poderão ser objeto de fiscalização municipal.

8. EXPERIÊNCIA E CAPACIDADE OPERACIONAL

Para fins do **CRITÉRIO 6 – EXPERIÊNCIA E CAPACIDADE OPERACIONAL**, a proponente declara possuir _____ **anos de atividade comprovada** em atividade compatível com o empreendimento proposto.

Data de início das atividades: ____/____/____

Atividade econômica exercida: ____/____/____

Documentos comprobatórios apresentados: _____

9. VIABILIDADE E COERÊNCIA DO PLANO DE NEGÓCIOS

A proponente declara que o Plano de Negócios apresentado demonstra:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- I – coerência entre investimento e capacidade financeira;
- II – compatibilidade entre as fontes de recursos e o cronograma;
- III – viabilidade operacional;
- IV – consistência do cronograma de implantação;
- V – compatibilidade entre produção, faturamento e empregos;
- VI – gestão dos principais riscos do empreendimento;
- VII – compatibilidade da atividade com a área objeto da doação;
- VIII – sustentabilidade econômica, operacional e ambiental do empreendimento.

10. QUADRO-RESUMO DA PROPOSTA

Critério	Proposta da empresa
Investimento mínimo obrigatório	R\$ _____
Novos empregos diretos	_____ empregos
Prazo para início das atividades	_____ meses
Faturamento médio mensal projetado	R\$ _____
Eficiência energética	_____
Energia renovável	_____
Reaproveitamento de água	_____
Gestão de resíduos	_____
Tecnologias de menor impacto	_____
Medidas adicionais de mitigação	_____
Tempo de atividade compatível	_____ anos

11. VALIDADE E VINCULAÇÃO DA PROPOSTA

A presente proposta permanecerá vinculada à proponente durante o prazo estabelecido no Edital.

A proponente reconhece que, caso seja declarada vencedora, os compromissos utilizados para obtenção de pontuação passarão a integrar o **Compromisso de Doação com Encargos**, o Plano de Negócios e os demais instrumentos jurídicos decorrentes do procedimento.

_____ - _____, _____ de _____ de 2026.

RAZÃO SOCIAL: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CNPJ: _____

Nome do Representante Legal: _____

CPF/MF.nº _____

Cargo: _____

Assinatura: _____

Profissional de Contabilidade

Nome: _____

CRC nº _____

Assinatura: _____

Obs.:A assinatura do contador é necessária, especialmente, nas informações e projeções econômico-financeiras e de faturamento constantes da proposta e do Plano de Negócios, conforme previsto no Termo de Referência (TR).



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO III

ROTEIRO DO PLANO DE NEGÓCIOS

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3714/2026

PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO PARA DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA COM ENCARGOS

1. FINALIDADE DO PLANO DE NEGÓCIOS

1.1. O Plano de Negócios deverá demonstrar, de forma clara, objetiva, consistente e tecnicamente fundamentada, a viabilidade da implantação e do funcionamento do empreendimento proposto para a área objeto do Chamamento Público.

1.2. O documento deverá permitir à Comissão de Avaliação verificar:

- I – a natureza e o porte do empreendimento;
- II – a viabilidade técnica, econômica, financeira, operacional e ambiental;
- III – a compatibilidade entre o investimento proposto e as fontes de recursos;
- IV – a capacidade de implantação dentro dos prazos assumidos;
- V – a quantidade e o cronograma de geração de empregos;
- VI – a razoabilidade do faturamento projetado;
- VII – a coerência entre capacidade produtiva, investimento, empregos e faturamento;
- VIII – as medidas de sustentabilidade ambiental;
- IX – os riscos do empreendimento e as medidas de mitigação;
- X – a capacidade da empresa de cumprir todas as contrapartidas assumidas.

1.3. O Plano de Negócios integrará a proposta e, caso a empresa seja declarada vencedora, passará a integrar o **Compromisso de Doação com Encargos**,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

constituindo documento vinculante para fins de fiscalização e cumprimento das obrigações.

2. IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE

Deverão constar, no mínimo:

Razão Social: _____

Nome Fantasia: _____

CNPJ/MF: _____

Endereço da sede: _____

Município/UF: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Representante Legal: _____

CPF/MF: _____

Cargo/Função: _____

Data de constituição da empresa: _____

Tempo de atividade: _____

CNAE principal: _____

CNAEs secundários relacionados ao empreendimento: _____

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

3.1. O Sumário Executivo deverá apresentar visão geral do empreendimento, contendo, no mínimo:

I – denominação do empreendimento;

II – descrição resumida da atividade econômica;

III – produtos ou serviços que serão produzidos ou prestados;

IV – porte e características gerais da unidade;

V – público-alvo e mercado consumidor;

VI – principais diferenciais competitivos;

VII – investimento total previsto;

VIII – quantidade de empregos diretos a serem criados;

IX – prazo previsto de implantação;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- X – faturamento projetado;
- XI – principais medidas ambientais;
- XII – síntese das razões pelas quais o empreendimento é economicamente viável.

3.2. O Sumário Executivo deverá possibilitar compreensão imediata do projeto, sem necessidade de consulta prévia aos demais capítulos.

4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. A proponente deverá descrever detalhadamente o empreendimento que pretende instalar, contendo:

- I – atividade econômica principal;
- II – descrição do processo produtivo ou operacional;
- III – produtos fabricados ou serviços prestados;
- IV – capacidade produtiva inicial;
- V – capacidade produtiva projetada após implantação integral;
- VI – quantidade e tipo de máquinas e equipamentos relevantes;
- VII – instalações necessárias;
- VIII – tecnologia empregada;
- IX – necessidades logísticas;
- X – necessidade de energia, água, gás ou outras utilidades;
- XI – área estimada de construção;
- XII – percentual da área total a ser utilizado;
- XIII – possibilidade de futura expansão.

5. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO MUNICÍPIO E DA ÁREA

5.1. A empresa deverá apresentar justificativa técnica e econômica para a implantação do empreendimento em Rio das Pedras.

5.2. Deverão ser abordados, quando aplicáveis:

- I – localização estratégica;
- II – logística;
- III – acesso rodoviário;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- IV – proximidade de fornecedores;
- V – proximidade de clientes;
- VI – disponibilidade de mão de obra;
- VII – infraestrutura municipal;
- VIII – sinergia com atividades econômicas locais;
- IX – potencial de expansão;
- X – demais fatores relevantes.

6. PLANO DE IMPLANTAÇÃO

6.1. A proponente deverá apresentar cronograma físico detalhado de implantação.

6.2. O Plano de Implantação deverá contemplar, no mínimo:

- I – elaboração e aprovação dos projetos;
- II – licenças e autorizações;
- III – terraplenagem, quando necessária;
- IV – fundações;
- V – construção civil;
- VI – instalações elétricas;
- VII – instalações hidráulicas;
- VIII – infraestrutura interna;
- IX – aquisição de máquinas e equipamentos;
- X – instalação de máquinas e equipamentos;
- XI – testes operacionais;
- XII – contratação e treinamento de empregados;
- XIII – início da produção ou das atividades;
- XIV – demais etapas relevantes.

6.3. Cronograma físico

Etapas	Início previsto	Conclusão prevista
Projetos e aprovações	___/___/___	___/___/___
Licenciamento	___/___/___	___/___/___
Terraplenagem	___/___/___	___/___/___



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Etapa	Início previsto	Conclusão prevista
Obras civis	___/___/___	___/___/___
Instalações	___/___/___	___/___/___
Máquinas/equipamentos	___/___/___	___/___/___
Testes	___/___/___	___/___/___
Início das atividades	___/___/___	___/___/___

6.4. O cronograma deverá respeitar os prazos máximos previstos no Edital, no TR e na legislação municipal.

7. PLANO DE INVESTIMENTOS

7.1. A proponente deverá discriminar o valor total do investimento.

7.2. Quadro de investimentos

Item	Valor estimado
Obras civis	R\$ _____
Infraestrutura	R\$ _____
Máquinas	R\$ _____
Equipamentos	R\$ _____
Instalações	R\$ _____
Tecnologia	R\$ _____
Sistemas ambientais	R\$ _____
Energia renovável	R\$ _____
Outros investimentos	R\$ _____
TOTAL	R\$ _____

7.3. O valor total deverá ser o mesmo informado no Anexo II – Modelo de Proposta.

7.4. O investimento considerado para fins de pontuação constituirá **investimento mínimo obrigatório**.

7.5. A proponente deverá explicar a metodologia utilizada para estimar cada item.

7.6. Sempre que possível, deverão ser anexados:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- I – orçamentos;
- II – propostas comerciais;
- III – cotações;
- IV – memoriais;
- V – estimativas de fornecedores;
- VI – estudos técnicos;
- VII – outros documentos que demonstrem razoabilidade dos valores.

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

8.1. A empresa deverá apresentar cronograma de desembolso compatível com as etapas de implantação.

Etapa	Período	Investimento previsto
Projetos	_____	R\$ _____
Licenciamento	_____	R\$ _____
Obras iniciais	_____	R\$ _____
Construção	_____	R\$ _____
Máquinas/equipamentos	_____	R\$ _____
Instalações	_____	R\$ _____
Tecnologia	_____	R\$ _____
Outros	_____	R\$ _____
TOTAL		R\$ _____

8.2. Deverá existir compatibilidade entre:

- I – cronograma físico;
- II – cronograma financeiro;
- III – prazo de implantação;
- IV – fontes dos recursos.

9. FONTES DE RECURSOS

9.1. A proponente deverá indicar a origem dos recursos destinados ao empreendimento.

Fonte	Valor	Percentual do investimento
Recursos próprios	R\$ _____	_____ %



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Fonte	Valor	Percentual do investimento
Financiamento	R\$ _____	____%
Aporte dos sócios	R\$ _____	____%
Carta de crédito	R\$ _____	____%
Investidor/Fundo	R\$ _____	____%
Outros	R\$ _____	____%
TOTAL	R\$ _____	100%

9.2. Deverão ser anexados documentos comprobatórios ou indicativos das fontes informadas, conforme exigido no Edital.

9.3. A proponente deverá explicar:

I – quais recursos já estão disponíveis;

II – quais dependem de financiamento;

III – quais dependem de aportes futuros;

IV – os prazos previstos para liberação;

V – eventuais condições para obtenção dos recursos.

10. PLANO DE EMPREGOS

10.1. A proponente deverá informar o número de **novos empregos diretos** a serem criados na unidade de Rio das Pedras - SP.

10.2. Cronograma de geração de empregos

Período	Quantidade de empregos
Até 6 meses	_____
7 a 12 meses	_____
13 a 18 meses	_____
19 a 24 meses	_____
TOTAL	_____

10.3. Distribuição por função

Função/Grupo profissional	Quantidade
Administrativo	_____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Função/Grupo profissional	Quantidade
Produção	_____
Técnico	_____
Engenharia	_____
Logística	_____
Manutenção	_____
Outros	_____
TOTAL	_____

10.4. A empresa deverá indicar:

- I – perfil profissional necessário;
- II – necessidade de qualificação específica;
- III – estimativa salarial média por grupo;
- IV – ações de recrutamento;
- V – ações de treinamento;
- VI – políticas de retenção;
- VII – expectativa de crescimento do quadro.

10.5. A quantidade informada constituirá meta mínima, nos termos do Edital.

11. CAPACIDADE PRODUTIVA

11.1. A empresa deverá demonstrar a capacidade produtiva prevista da unidade.

Deverão ser informados:

- I – capacidade instalada;
- II – produção mensal estimada;
- III – produção anual estimada;
- IV – percentual de utilização da capacidade no 1º ano;
- V – percentual no 2º ano;
- VI – percentual no 3º ano;
- VII – eventual expansão futura.

12. PROJEÇÃO DE FATURAMENTO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

12.1. A proponente deverá apresentar projeção de faturamento exclusivamente da unidade de Rio das Pedras - SP.

12.2. Projeção

Período	Faturamento bruto
1º ano completo	R\$ _____
2º ano completo	R\$ _____
3º ano completo	R\$ _____
TOTAL	R\$ _____

Média mensal dos 36 meses: R\$ _____

12.3. A projeção deverá estar acompanhada de memória de cálculo contendo:

- I – produtos ou serviços;
- II – quantidade prevista de vendas;
- III – preços médios;
- IV – capacidade produtiva;
- V – mercado consumidor;
- VI – percentual de utilização da capacidade;
- VII – sazonalidades;
- VIII – premissas econômicas;
- IX – relação entre faturamento e investimento;
- X – relação entre faturamento e empregos.

13. MERCADO E ESTRATÉGIA COMERCIAL

13.1. A proponente deverá apresentar análise simplificada do mercado.

Deverão ser informados:

- I – principais clientes ou perfis de clientes;
- II – área geográfica de atuação;
- III – concorrentes relevantes;
- IV – participação de mercado pretendida;
- V – estratégia comercial;
- VI – canais de venda;
- VII – diferenciais competitivos;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

VIII – contratos existentes ou cartas de intenção, quando houver.

14. PLANO OPERACIONAL

14.1. O Plano Operacional deverá descrever:

- I – fluxo de produção;
- II – recebimento de matérias-primas;
- III – armazenamento;
- IV – processo produtivo;
- V – controle de qualidade;
- VI – estoque;
- VII – expedição;
- VIII – logística;
- IX – manutenção;
- X – fornecedores estratégicos;
- XI – terceirizações relevantes.

15. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

15.1. A empresa deverá descrever detalhadamente todas as medidas ambientais que pretende implementar.

15.2. Eficiência energética

Deverá informar:

- I – equipamentos eficientes;
- II – iluminação;
- III – automação;
- IV – controle de consumo;
- V – outras medidas.

15.3. Energia renovável

Informar:

- I – fonte;
- II – capacidade instalada;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

III – geração anual estimada;

IV – percentual do consumo atendido.

15.4. Reaproveitamento de água

Informar:

I – sistema de captação;

II – armazenamento;

III – finalidade da reutilização;

IV – volume estimado.

15.5. Resíduos

Informar:

I – tipos de resíduos;

II – volume estimado;

III – segregação;

IV – reaproveitamento;

V – reciclagem;

VI – tratamento;

VII – destinação final.

15.6. Tecnologias de menor impacto

Descrever equipamentos, processos ou tecnologias adotados.

15.7. Medidas adicionais de mitigação

Descrever ações adicionais de:

I – mitigação;

II – monitoramento;

III – compensação;

IV – recuperação;

V – prevenção.

15.8. Todas as medidas ambientais consideradas para pontuação passarão a integrar as obrigações da empresa vencedora.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

16. LICENCIAMENTO E REGULARIDADE AMBIENTAL

16.1. A proponente deverá indicar:

- I – licenças ambientais necessárias;
- II – órgãos licenciadores;
- III – fase do licenciamento;
- IV – prazos estimados;
- V – estudos necessários;
- VI – eventuais condicionantes conhecidas.

16.2. Deverá informar eventual existência de passivos ambientais relacionados à atividade atualmente desenvolvida pela empresa.

17. INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA

17.1. A empresa deverá indicar as necessidades do empreendimento quanto a:

- I – energia elétrica;
- II – água;
- III – esgotamento sanitário;
- IV – gás;
- V – internet;
- VI – telecomunicações;
- VII – acesso viário;
- VIII – estacionamento;
- IX – drenagem;
- X – outras estruturas.

17.2. Deverá ser informado se alguma infraestrutura adicional será executada às expensas da empresa.

18. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

18.1. A proponente deverá demonstrar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Deverão ser apresentados, no mínimo:

- I – investimento inicial;
- II – custos fixos;
- III – custos variáveis;
- IV – despesas administrativas;
- V – faturamento projetado;
- VI – fluxo de caixa;
- VII – capital de giro;
- VIII – ponto de equilíbrio, quando aplicável;
- IX – prazo estimado de retorno;
- X – principais premissas financeiras.

18.2. As demonstrações deverão ser compatíveis com os demais dados do Plano.

19. ANÁLISE DE RISCOS

19.1. A empresa deverá identificar os principais riscos do empreendimento.

Risco	Probabilidade	Impacto	Medida de mitigação
Financeiro	Baixa/Média/Alta	Baixo/Médio/Alto	_____
Implantação			
Licenciamento			
Mercado			
Operacional			
Fornecimento			
Ambiental			
Outros			

19.2. A análise deverá demonstrar que os riscos identificados são compatíveis com a capacidade de gestão da empresa.

20. EXPERIÊNCIA E CAPACIDADE OPERACIONAL

20.1. A empresa deverá informar:

- I – tempo de atuação;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – histórico empresarial;
- III – unidades existentes;
- IV – atividades já desenvolvidas;
- V – principais clientes;
- VI – principais projetos executados;
- VII – experiência da equipe de gestão;
- VIII – experiência em implantação de novas unidades.

20.2. Deverão ser anexados documentos capazes de comprovar as informações utilizadas para fins de pontuação.

21. BENEFÍCIOS ECONÔMICOS E SOCIAIS AO MUNICÍPIO

21.1. A proponente deverá apresentar síntese dos benefícios esperados.

Deverão ser abordados:

- I – investimento privado;
- II – geração de empregos;
- III – geração de renda;
- IV – faturamento local;
- V – incremento da atividade econômica;
- VI – contratação de fornecedores locais;
- VII – arrecadação tributária;
- VIII – inovação;
- IX – sustentabilidade;
- X – qualificação de mão de obra;
- XI – outros benefícios relevantes.

22. CRONOGRAMA CONSOLIDADO DAS CONTRAPARTIDAS

Contrapartida	Meta assumida	Prazo
Investimento	R\$ _____	_____
Empregos diretos	_____	_____
Início das obras	_____	_____
Conclusão da implantação	_____	_____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Contrapartida	Meta assumida	Prazo
Início das atividades	_____	_____
Faturamento projetado	R\$ _____	_____
Energia renovável	_____	_____
Reaproveitamento de água	_____	_____
Gestão de resíduos	_____	_____
Outras medidas	_____	_____

23. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

O Plano de Negócios deverá ser acompanhado, quando aplicável, de:

- I – cronograma físico-financeiro;
- II – orçamentos;
- III – propostas de fornecedores;
- IV – documentos de financiamento;
- V – cartas de crédito;
- VI – cartas de intenção;
- VII – contratos relevantes;
- VIII – plantas conceituais;
- IX – memoriais;
- X – fluxogramas;
- XI – catálogos de equipamentos;
- XII – documentos ambientais;
- XIII – documentos contábeis;
- XIV – estudos de mercado;
- XV – demais documentos que deem suporte às informações apresentadas.

24. RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES

24.1. Todas as informações, projeções, estimativas e compromissos constantes do Plano de Negócios são de responsabilidade da proponente.

24.2. A apresentação de informação falsa, manipulada ou sabidamente inexequível poderá ensejar:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- I – desclassificação;
- II – aplicação das sanções previstas;
- III – perda do direito à área;
- IV – resolução do instrumento;
- V – reversão;
- VI – demais consequências legais.

25. ASSINATURAS

O Plano de Negócios deverá ser assinado:

- I – pelo representante legal da empresa;
- II – por profissional de contabilidade, quanto às informações econômico-financeiras;
- III – por engenheiro, arquiteto ou outro profissional habilitado, quando houver informações técnicas de sua responsabilidade;
- IV – por outros profissionais habilitados, quando necessário.

.....- SP, ... de de 2026.

PROPONENTE: _____

CNPJ/MF: _____

Representante Legal

Nome: _____

CPF/MF: _____

Assinatura: _____

Profissional de Contabilidade

Nome: _____

CRC: _____

Assinatura: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Responsável Técnico, se aplicável

Nome: _____

CREA/CAU/Registro: _____

Assinatura: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÕES DE HABILITAÇÃO, INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTOS E, DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES DA ÁREA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3714/2026

PROCEDIMENTO PÚBLICO COMPETITIVO PARA DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA COM ENCARGOS

DECLARAÇÕES

A empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº _____, com sede à _____, Município de _____, Estado de _____, CEP _____, neste ato representada por _____, portador(a) do CPF/MF nº _____, na qualidade de _____, para fins de participação no **Chamamento Público nº/2026**, promovido pelo Município de Rio das Pedras-SP, **DECLARA**, sob as penas da lei:

1. DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

1.1. Que atende integralmente aos requisitos de habilitação estabelecidos no Edital e em seus anexos, possuindo os documentos necessários à comprovação de sua:

- I – habilitação jurídica;
- II – regularidade fiscal;
- III – regularidade social;
- IV – regularidade trabalhista;
- V – qualificação econômico-financeira;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- VI – capacidade técnica e operacional, quando exigida;
- VII – regularidade ambiental, quando aplicável;
- VIII – demais condições exigidas no Edital e no Termo de Referência.

1.2. Declara, ainda, que todas as informações e documentos apresentados são verdadeiros, válidos e correspondem à situação atual da empresa.

2. DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTOS

2.1. Que não se encontra impedida de participar do presente procedimento ou de celebrar instrumento jurídico com o Município de Rio das Pedras-SP.

2.2. Que não se encontra, na data da apresentação da proposta, submetida a sanção administrativa que produza efeitos impeditivos à sua participação no procedimento ou à celebração do Compromisso de Doação com Encargos.

2.3. Que não possui conhecimento de qualquer fato superveniente ou circunstância que possa impedir sua habilitação, classificação ou futura celebração do instrumento jurídico decorrente deste procedimento.

2.4. Compromete-se a comunicar imediatamente ao Município de Rio das Pedras – SP, qualquer fato superveniente que venha a alterar as condições ora declaradas durante a tramitação do procedimento ou durante a vigência das obrigações assumidas.

3. DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES E IMPEDIMENTO RELACIONADO A AGENTES PÚBLICOS

3.1. Que não mantém situação jurídica ou relação com agente público que configure impedimento legal à participação no procedimento, comprometimento da imparcialidade, conflito de interesses ou afronta aos princípios da impessoalidade, moralidade e igualdade entre os participantes.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

3.2. Que seus sócios, administradores, dirigentes e representantes não se encontram em situação que, nos termos da legislação aplicável, impeça a participação da empresa no presente procedimento.

4. DECLARAÇÃO RELATIVA AO TRABALHO DE MENORES

4.1. Que observa integralmente o disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, não empregando menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não empregando menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos.

5. DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE TRABALHISTA E SOCIAL

5.1. Que observa a legislação trabalhista, previdenciária e social aplicável às suas atividades.

5.2. Que se compromete a manter, durante o procedimento e enquanto vigentes os encargos decorrentes da doação, as condições de regularidade exigidas pelo Edital, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e devidamente regularizadas.

6. DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

6.1. Que possui capacidade econômico-financeira compatível com a implantação e a manutenção do empreendimento proposto.

6.2. Que tem ciência de que deverá comprovar Patrimônio Líquido mínimo correspondente ao percentual estabelecido no Edital sobre o valor de avaliação da área objeto da doação.

6.3. Que possui ou demonstrará, na forma do Edital, as fontes de recursos necessárias à realização do investimento declarado em sua proposta e no Plano de Negócios.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

6.4. Que tem conhecimento de que a comprovação da qualificação econômico-financeira não substitui a demonstração da existência ou disponibilidade das fontes de recursos necessárias aos investimentos prometidos.

7. DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE PARA CUMPRIMENTO DO PLANO DE NEGÓCIOS

7.1. Que possui capacidade técnica, operacional, administrativa, econômica e financeira para executar o Plano de Negócios apresentado.

7.2. Que os investimentos, empregos, prazos, medidas ambientais e demais compromissos constantes da proposta foram definidos considerando a efetiva capacidade de execução da empresa.

7.3. Que tem ciência de que os compromissos utilizados para obtenção de pontuação serão incorporados às obrigações da empresa vencedora.

8. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES

8.1. Que todas as informações constantes:

I – dos documentos de habilitação;

II – da proposta;

III – do Plano de Negócios;

IV – das projeções econômico-financeiras;

V – do cronograma físico-financeiro;

VI – das declarações apresentadas;

VII – dos documentos complementares; todas são verdadeiras, exatas e passíveis de comprovação.

8.2. Que está ciente de que a apresentação de declaração, documento ou informação falsa poderá acarretar desclassificação ou inabilitação, aplicação das medidas administrativas cabíveis e demais consequências previstas no Edital, no instrumento jurídico e na legislação.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

9. DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO E ACEITAÇÃO DO EDITAL

9.1. Que recebeu, analisou e conhece integralmente o conteúdo:

I – do Edital;

II – do Termo de Referência;

III – dos anexos;

IV – da minuta do Compromisso de Doação com Encargos;

V – da legislação municipal aplicável;

VI – das condições físicas, jurídicas e administrativas relacionadas à área objeto do procedimento.

9.2. Que aceita integralmente as condições estabelecidas, sem ressalvas incompatíveis com o Edital.

10. DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES DA ÁREA

10.1. Que possui conhecimento das características da área objeto da futura doação, inclusive quanto à localização, dimensão, situação registral, infraestrutura existente e demais informações constantes do Edital e de seus anexos.

10.2. Que declara ter ciência de que a área objeto da doação **depende de procedimento de desmembramento e individualização registral a ser promovido pelo Município de Rio das Pedras - SP**, aceitando essa condição para todos os fins do procedimento.

10.3. Que está ciente de que a transferência definitiva da propriedade dependerá da conclusão dos atos necessários à individualização da área e do cumprimento das demais condições estabelecidas no Edital e no Compromisso de Doação com Encargos.

11. DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DOS ENCARGOS E DA REVERSÃO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

11.1. Que possui pleno conhecimento de que a doação é realizada **com encargos** e que os compromissos assumidos na proposta e no Plano de Negócios terão natureza obrigatória.

11.2. Que tem ciência de que o descumprimento dos encargos poderá, observado o devido processo administrativo, acarretar as consequências previstas no Edital e no instrumento jurídico, inclusive:

I – advertência;

II – determinação de regularização;

III – aplicação de multa, quando prevista;

IV – execução da garantia;

V – resolução do Compromisso de Doação;

VI – resolução da doação;

VII – reversão da área ao patrimônio municipal;

VIII – reparação dos prejuízos eventualmente causados.

11.3. Que está ciente de que, nas hipóteses previstas no instrumento jurídico, a reversão poderá abranger construções, acessões, instalações fixas e benfeitorias incorporadas à área.

12. DECLARAÇÃO RELATIVA À GARANTIA

12.1. Que tem conhecimento de que, caso seja declarada vencedora, deverá prestar a garantia exigida pelo Edital, no percentual e em uma das modalidades nele previstas, como condição para assinatura do Compromisso de Doação com Encargos e imissão na posse.

12.2. Que se compromete a manter, renovar ou recompor a garantia sempre que necessário, enquanto subsistirem as obrigações por ela asseguradas.

13. DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO AMBIENTAL

13.1. Que desenvolverá suas atividades observando integralmente a legislação ambiental aplicável.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

13.2. Que será responsável pela obtenção das licenças, autorizações e demais documentos necessários à implantação e ao funcionamento do empreendimento.

13.3. Que responderá pela prevenção, mitigação e reparação dos impactos e danos ambientais decorrentes de suas atividades.

13.4. Que as medidas de sustentabilidade apresentadas para obtenção de pontuação serão efetivamente implementadas e passarão a integrar suas obrigações caso seja declarada vencedora.

14. DECLARAÇÃO FINAL

Por fim, a proponente declara que possui **pleno conhecimento das consequências administrativas, civis e penais decorrentes da prestação de informações ou declarações falsas**, responsabilizando-se integralmente pela autenticidade, veracidade e exatidão das informações apresentadas.

Declara, ainda, que todas as declarações acima permanecem válidas durante o procedimento e, quando aplicável, durante a vigência do Compromisso de Doação com Encargos, obrigando-se a comunicar imediatamente qualquer alteração relevante ao Município de Rio das Pedras-SP.

_____ - SP, _____ de _____ de 2026.

RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ/MF: _____

Representante Legal

Nome: _____

CPF/MF: _____

Cargo: _____

Assinatura: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO V

MINUTA DO COMPROMISSO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3714/2026

TERMO DE COMPROMISSO DE DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO COM ENCARGOS

Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº _____, com sede na Ladeira José Leite de Negreiros nº 10, Centro, Rio das Pedras-SP, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. _____, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO** ou **COMPROMITENTE DOADOR**;e, de outro lado _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____, com sede à _____, Município de _____, Estado de _____, neste ato representada por _____, CPF/MF nº _____, doravante denominada **BENEFICIÁRIA, DONATÁRIA** ou **COMPROMISSÁRIA**;considerando o resultado do **Chamamento Público nº ____/2026 – Procedimento Público Competitivo para Doação de Área Pública com Encargos**; e, considerando a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei Municipal nº 3.230, de 13 de julho de 2022, a Lei Municipal nº _____, de ____ de _____ de 2026, que autorizou especificamente a alienação da área objeto deste instrumento, Edital, o Termo de Referência, a proposta apresentada e o Plano de Negócios da BENEFICIÁRIA, resolvem celebrar



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

o presente **COMPROMISSO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS**, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o compromisso de futura doação, com encargos, da área pertencente ao patrimônio do Município de Rio das Pedras, destinada exclusivamente à implantação e ao funcionamento do empreendimento econômico aprovado no âmbito do Chamamento Público nº/2026.

1.2. A área possui, conforme os documentos constantes do processo administrativo, as seguintes características:

Descrição	Informação
Localização	_____
Área	_____ m ²
Matrícula originária	_____
Registro	Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba-SP
Valor de avaliação	R\$ _____
Destinação	Implantação e funcionamento de empreendimento econômico

1.3. Integram a identificação da área, independentemente de transcrição:

- I – planta;
- II – memorial descritivo;
- III – laudo de avaliação;
- IV – matrícula ou certidão registral;
- V – demais documentos técnicos constantes do processo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO DESMEMBRAMENTO E DA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA

2.1. A BENEFICIÁRIA declara possuir pleno conhecimento de que a área objeto do presente Compromisso encontra-se, nesta data, inserida em imóvel de maior extensão e **depende de prévio desmembramento, individualização e regularização registral a serem promovidos pelo MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP.**



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

2.2. O MUNICÍPIO adotará as providências administrativas, técnicas, urbanísticas e registrais necessárias ao desmembramento e à individualização da área.

2.3. A BENEFICIÁRIA declara que teve ciência dessa circunstância antes da apresentação de sua proposta e que a aceita expressamente, não podendo posteriormente alegar desconhecimento acerca da necessidade de desmembramento.

2.4. A outorga da escritura pública definitiva de doação ficará condicionada, além das demais exigências previstas neste instrumento, à conclusão do desmembramento e à possibilidade jurídica e registral de individualização e transferência da área.

2.5. A tramitação regularmente conduzida do procedimento de desmembramento, por si só, não caracterizará inadimplemento do MUNICÍPIO nem dará ensejo a indenização, ressarcimento, lucros cessantes, perdas e danos ou compensação à BENEFICIÁRIA.

2.6. Os prazos atribuídos à BENEFICIÁRIA que dependam material ou juridicamente da disponibilização da área começarão a correr somente após a respectiva imissão na posse ou do marco expressamente previsto neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA NATUREZA DO INSTRUMENTO

3.1. O presente instrumento possui natureza de **Compromisso de Doação com Encargos**, não importando, por si só, transferência definitiva da propriedade.

3.2. A transferência definitiva ocorrerá somente mediante escritura pública de doação com encargos, após:

I – conclusão da individualização registral da área;

II – cumprimento das contrapartidas essenciais;

III – certificação pela Comissão Municipal competente;

IV – atendimento das demais condições previstas neste instrumento e na legislação.

3.3. Até a outorga da escritura definitiva, a utilização da área pela BENEFICIÁRIA possuirá caráter **precário, condicionado e resolúvel**, nos termos deste instrumento.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CLÁUSULA QUARTA – DA IMISSÃO NA POSSE

4.1. Cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Edital, inclusive a prestação da garantia, o MUNICÍPIO poderá promover a imissão da BENEFICIÁRIA na posse da área.

4.2. A posse será concedida exclusivamente para:

I – elaboração e execução dos projetos aprovados;

II – implantação do empreendimento;

III – construção das edificações;

IV – instalação das máquinas e equipamentos;

V – exercício da atividade econômica aprovada.

4.3. É vedada a utilização da área para finalidade diversa daquela aprovada, salvo autorização administrativa expressa e juridicamente admissível.

CLÁUSULA QUINTA – DA VINCULAÇÃO DA PROPOSTA E DO PLANO DE NEGÓCIOS

5.1. A proposta apresentada pela BENEFICIÁRIA e o respectivo Plano de Negócios passam a integrar este instrumento, independentemente de transcrição.

5.2. Todos os compromissos considerados para obtenção de pontuação no procedimento competitivo constituem **encargos obrigatórios e vinculantes**.

5.3. Em especial, ficam vinculados:

I – valor mínimo de investimento;

II – quantidade mínima de empregos;

III – prazo de implantação;

IV – prazo para início das atividades;

V – medidas de sustentabilidade;

VI – cronograma físico-financeiro;

VII – demais contrapartidas expressamente assumidas.

CLÁUSULA SEXTA – DO INVESTIMENTO MÍNIMO OBRIGATÓRIO

6.1. A BENEFICIÁRIA obriga-se a realizar investimento mínimo total de **R\$**

_____ (_____).



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

6.2. O investimento corresponde ao valor declarado em sua proposta e considerado para fins de classificação.

6.3. O investimento deverá ser realizado integralmente até a conclusão da implantação do empreendimento, observado o prazo máximo de **36 (trinta e seis) meses**, ressalvada prorrogação expressamente autorizada nos termos deste instrumento e da legislação.

6.4. Serão considerados investimentos aqueles diretamente vinculados ao empreendimento, compreendendo, conforme o Plano de Negócios:

I – obras civis;

II – instalações;

III – máquinas;

IV – equipamentos;

V – infraestrutura;

VI – tecnologia;

VII – sistemas ambientais;

VIII – demais investimentos aprovados.

6.5. A comprovação ocorrerá mediante notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento, registros contábeis, medições de engenharia e demais documentos idôneos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EMPREGOS

7.1. A BENEFIICIÁRIA obriga-se a criar, no mínimo_____ **novos empregosdiretos.**

7.2. A meta deverá ser alcançada em até **24 (vinte e quatro) meses**, contados do início efetivo das atividades econômicas.

7.3. A quantidade de empregos assumida deverá ser mantida pelo período mínimo de **05 (cinco) anos**, observado o disposto no Edital e no Plano de Negócios.

7.4. Serão admitidas oscilações temporárias justificadas, desde que aceita a justificativa pela Administração e preservada a média anual correspondente à quantidade mínima assumida.

7.5. A comprovação será realizada mediante eSocial, folhas de pagamento ou documento oficial equivalente.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CLÁUSULA OITAVA – DA CONTRATAÇÃO DE TRABALHADORES DO MUNICÍPIO

8.1. A BENEFICIÁRIA deverá admitir preferencialmente trabalhadores residentes no Município de Rio das Pedras - SP.

8.2. Após o 18º mês de atividades, deverá comprovar anualmente que, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) das admissões realizadas** correspondam a trabalhadores residentes no Município, nos termos da Lei Municipal nº 3.230/2022.

CLÁUSULA NONA – DOS PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO

9.1. A BENEFICIÁRIA deverá submeter previamente à aprovação dos órgãos competentes os projetos arquitetônicos, de engenharia, urbanísticos, ambientais e demais documentos necessários.

9.2. A construção deverá ser iniciada no prazo máximo de **12 (doze) meses após a aprovação dos projetos**, observado o disposto na legislação municipal.

9.3. A implantação do empreendimento deverá ser concluída no prazo máximo de **36 (trinta e seis) meses**.

9.4. O início efetivo das atividades deverá ocorrer no prazo de _____ **meses**, conforme proposta apresentada pela BENEFICIÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO

10.1. A BENEFICIÁRIA obriga-se a manter o empreendimento em **efetivo funcionamento na área pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos**, contado do início efetivo das atividades.

10.2. Durante esse período, deverão ser preservadas a finalidade econômica aprovada e as obrigações remanescentes previstas neste instrumento.

10.3. A paralisação temporária decorrente de situação excepcional deverá ser imediatamente comunicada e devidamente justificada ao MUNICÍPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FATURAMENTO NO MUNICÍPIO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

11.1. A BENEFICIÁRIA deverá faturar no Município de Rio das Pedras – SP, os produtos e serviços objeto da atividade econômica gerados pela unidade nele instalada, observada a legislação aplicável.

11.2. A BENEFICIÁRIA deverá fornecer, quando solicitado, documentos fiscais e contábeis necessários à fiscalização desta obrigação.

11.3. O faturamento projetado constante da proposta será considerado indicador de impacto econômico e viabilidade, não constituindo garantia absoluta de resultado futuro.

11.4. A frustração da projeção, isoladamente, não caracterizará inadimplemento quando comprovado o regular funcionamento da empresa e o cumprimento dos demais encargos, ressalvadas hipóteses de fraude, falsidade ou manipulação deliberada das projeções.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS

12.1. Compete exclusivamente à BENEFICIÁRIA:

I – obter todas as licenças e autorizações ambientais;

II – observar as condicionantes ambientais;

III – prevenir a poluição;

IV – promover a adequada gestão dos resíduos;

V – prevenir contaminação do solo e das águas;

VI – reparar eventuais danos ambientais;

VII – implementar as medidas ambientais constantes do Plano de Negócios.

12.2. As medidas de sustentabilidade utilizadas para fins de pontuação serão obrigatórias.

12.3. Os passivos ambientais decorrentes das atividades da BENEFICIÁRIA serão de sua integral responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DOS ENCARGOS

13.1. Como condição para a assinatura deste Compromisso e para a imissão na posse, a BENEFICIÁRIA prestou garantia no valor de R\$



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

(.....), correspondente a **3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor de avaliação da área objeto da doação.**

13.2. Para fins de cálculo, foi considerado o valor constante do laudo de avaliação individualizado vigente na data da convocação da BENEFICIÁRIA.

13.3. A garantia foi prestada, a critério da BENEFICIÁRIA, na modalidade, conforme admitido pelo Edital.

13.4. A garantia deverá permanecer válida e suficiente enquanto subsistirem as obrigações por ela garantidas.

13.5. A BENEFICIÁRIA deverá renovar ou recompor a garantia sempre que necessário.

13.6. A garantia poderá ser executada nas hipóteses de inadimplemento, após regular processo administrativo, para satisfação de:

I – multas;

II – prejuízos causados ao MUNICÍPIO;

III – custos de recuperação da área;

IV – despesas relacionadas à retomada;

V – demais obrigações expressamente garantidas.

13.7. A garantia será liberada após certificação do cumprimento das obrigações asseguradas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA BENEFICIÁRIA

14.1. Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, obriga-se a BENEFICIÁRIA a:

I – cumprir integralmente o Plano de Negócios;

II – cumprir o cronograma físico-financeiro;

III – conservar adequadamente a área;

IV – não abandonar a área;

V – manter regularidade fiscal, social, trabalhista, previdenciária e ambiental;

I – permitir livre fiscalização pelos agentes municipais;

VII – apresentar relatórios e documentos solicitados;

VIII – comunicar alterações societárias relevantes;

IX – comunicar recuperação judicial ou extrajudicial;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- X – comunicar eventual paralisação das atividades;
- XI – comunicar intenção de encerramento;
- XII – arcar com os custos de implantação;
- XIII – arcar com projetos e licenças;
- XIV – arcar com custos de funcionamento;
- XV – arcar com despesas de escritura, registro e emolumentos que lhe forem atribuídas;
- XVI – cumprir a legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VEDAÇÃO À ALIENAÇÃO, CESSÃO OU UTILIZAÇÃO POR TERCEIROS

15.1. É vedado à BENEFIICIÁRIA, sem autorização expressa do MUNICÍPIO e enquanto subsistirem os encargos:

- I – alienar;
- II – ceder;
- III – transferir;
- IV – locar;
- V – sublocar;
- VI – emprestar;
- VII – dar destinação diversa à área.

15.2. Alterações societárias que possam resultar na transferência indireta do controle do empreendimento deverão ser comunicadas previamente ao MUNICÍPIO e estarão sujeitas à análise quanto à manutenção das condições que fundamentaram a seleção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A execução dos encargos será fiscalizada por Comissão Municipal especialmente designada.

16.2. Durante a fase de obras serão realizadas vistorias trimestrais.

16.3. A fiscalização compreenderá, entre outros:

- I – andamento das obras;
- II – investimentos;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

III – cumprimento do cronograma;

IV – empregos;

V – faturamento;

VI – regularidade trabalhista;

VII – regularidade fiscal;

VIII – licenciamento ambiental;

IX – utilização da área;

X – medidas de sustentabilidade;

XI – demais obrigações assumidas.

16.4. A BENEFICIÁRIA deverá apresentar relatório anual consolidado de cumprimento das obrigações.

16.5. A fiscalização do MUNICÍPIO não exclui ou reduz a responsabilidade da BENEFICIÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

17.1. A escritura pública definitiva de doação com encargos somente será outorgada após certificação do cumprimento das contrapartidas essenciais.

17.2. Para a transferência definitiva serão verificados, no mínimo:

I – conclusão da etapa de implantação exigida;

II – início efetivo das atividades;

III – realização integral do investimento mínimo obrigatório, salvo etapa posterior expressamente prevista;

IV – criação dos empregos mínimos;

V – obtenção das licenças necessárias;

VI – regularidade do empreendimento;

VII – conclusão do desmembramento e individualização registral;

VIII – aprovação de relatório conclusivo da Comissão;

IX – inexistência de pendências tributárias, trabalhistas ou ambientais relacionadas ao empreendimento que comprometam a finalidade da doação.

17.3. A escritura definitiva deverá reproduzir os encargos ainda vigentes e conter expressamente:

I – finalidade da doação;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- II – obrigações remanescentes;
- III – respectivos prazos;
- IV – cláusula resolutiva;
- V – cláusula de reversão;
- VI – restrições de destinação;
- VII – regras relativas à alienação e cessão;
- VIII – obrigação de manutenção das atividades;
- IX – fiscalização municipal;
- X – consequências da inexecução dos encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO INADIMPLEMENTO

18.1. Constituem hipóteses de inadimplemento, entre outras:

- I – não iniciar as obras;
- II – não concluir a implantação;
- III – não iniciar as atividades;
- IV – não realizar o investimento prometido;
- V – não atingir ou manter os empregos assumidos;
- VI – abandonar a área;
- VII – paralisar injustificadamente as atividades;
- VIII – alterar irregularmente a finalidade;
- IX – alienar, ceder ou transferir irregularmente a área;
- X – impedir a fiscalização;
- XI – apresentar documentação ou informação falsa;
- XII – descumprir obrigações ambientais;
- XIII – descumprir o Plano de Negócios;
- XIV – deixar de manter ou recompor a garantia;
- XV – descumprir qualquer obrigação essencial deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DAS MEDIDAS APLICÁVEIS

19.1. O inadimplemento será apurado em processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

19.2. Quando a irregularidade for sanável e não houver comprometimento grave da finalidade da doação, poderá ser concedido prazo para regularização.

19.3. Conforme a natureza e a gravidade da irregularidade, poderão ser adotadas:

- I – advertência;
- II – determinação de regularização;
- III – multa, se prevista;
- IV – execução da garantia;
- V – suspensão de benefícios;
- VI – resolução deste Compromisso;
- VII – resolução da doação, se já formalizada;
- VIII – reversão da área;
- IX – cobrança dos prejuízos;
- X – demais providências previstas na legislação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA E DA REVERSÃO

20.1. O descumprimento de encargo essencial assumido pela BENEFCIÁRIA sujeitará o presente Compromisso e, quando já formalizada, a própria doação, à resolução, observado o devido processo administrativo.

20.2. Reconhecida definitivamente a inexecução que justifique a resolução, a área reverterá ao patrimônio do MUNICÍPIO.

20.3. A BENEFCIÁRIA não terá direito a indenização:

- I - pelos estudos e projetos elaborados para participação;
- II - pela não obtenção de licenças;
- III - pela resolução decorrente de seu inadimplemento;
- IV - pelas benfeitorias nas hipóteses de reversão.

20.4. Reverterão juntamente com a área, observado o disposto na lei municipal específica e no instrumento definitivo:

- I – construções;
- II – acessões;
- III – instalações fixas;
- IV – benfeitorias incorporadas.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

20.5. A reversão decorrente do inadimplemento ocorrerá **sem direito de retenção ou indenização**, na forma prevista na legislação municipal específica autorizadora e neste instrumento.

20.6. A reversão não afastará a responsabilidade da BENEFICIÁRIA pelos prejuízos que houver causado ao patrimônio público ou ao meio ambiente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

21.1. Os prazos estabelecidos poderão ser excepcionalmente prorrogados mediante requerimento fundamentado da BENEFICIÁRIA, apresentado antes do respectivo vencimento.

21.2. A prorrogação dependerá de:

- I – demonstração da causa impeditiva;
- II – inexistência de culpa ou desídia relevante da BENEFICIÁRIA;
- III – manifestação dos setores técnicos competentes;
- IV – demonstração de manutenção do interesse público;
- V – decisão expressamente motivada da autoridade competente.

21.3. A mera apresentação do pedido não suspenderá automaticamente o prazo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR

22.1. A ocorrência de caso fortuito, força maior ou fato superveniente relevante deverá ser comunicada imediatamente ao MUNICÍPIO.

22.2. A BENEFICIÁRIA deverá comprovar:

- I – a ocorrência do evento;
- II – seus efeitos concretos;
- II – o nexo entre o evento e a impossibilidade ou atraso no cumprimento da obrigação;
- IV – as medidas adotadas para mitigação.

22.3. Caberá ao MUNICÍPIO decidir motivadamente sobre eventual readequação de prazos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

23.1. A BENEFICIÁRIA deverá comunicar ao MUNICÍPIO qualquer alteração relevante:

- I – do quadro societário;
- II – do controle societário;
- III – da razão social;
- IV – da estrutura empresarial;
- V – de incorporação, fusão, cisão ou transformação.

23.2. A alteração não poderá ser utilizada para afastar, reduzir ou transferir indevidamente os encargos assumidos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA AUSÊNCIA DE BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO AUTOMÁTICO

24.1. A celebração do presente instrumento não implica concessão automática de isenção, redução, remissão ou qualquer outro benefício tributário.

24.2. Eventual incentivo fiscal dependerá de procedimento próprio e do cumprimento da legislação municipal pertinente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DAS DESPESAS

25.1. Serão de responsabilidade da BENEFICIÁRIA as despesas que lhe forem legalmente atribuíveis relativas a:

- I – projetos;
- II – licenciamentos;
- III – implantação;
- IV – funcionamento;
- V – escritura pública;
- VI – registro imobiliário;
- VII – emolumentos;
- VIII – demais despesas decorrentes de suas obrigações.

25.2. Permanecerão a cargo do MUNICÍPIO as despesas especificamente relacionadas ao procedimento de desmembramento que tenham sido expressamente assumidas pela Administração.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

26.1. Integram este Compromisso, independentemente de transcrição:

I – **Edital de Chamamento Público nº/2026;**

II – **Termo de Referência;**

III – **proposta da BENEFICIÁRIA;**

IV – **Plano de Negócios;**

V – **cronograma físico-financeiro;**

VI – **documentos relativos à área;**

VII – **laudo de avaliação;**

VIII – **garantia apresentada;**

IX – **demais anexos e documentos aprovados no procedimento.**

26.2. Em caso de divergência, a interpretação deverá observar a legislação, o Edital e a finalidade pública que fundamentou a doação, sem permitir alteração das condições utilizadas para seleção da BENEFICIÁRIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE

27.1. O presente instrumento será publicado e disponibilizado nos meios oficiais aplicáveis, observadas as regras de transparência e publicidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

28.1. Aplicam-se ao presente instrumento:

I – Constituição Federal;

II – Lei Federal nº 14.133/2021;

III – Código Civil, no que compatível com a natureza pública da operação;

IV – Lei Municipal nº 3.230/2022;

V – Lei Municipal nº/2026, autorizadora da alienação;

VI – Edital e Termo de Referência;

VII – demais normas administrativas, urbanísticas, ambientais, registrais, tributárias e trabalhistas pertinentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – DO FORO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

29.1. Fica eleito o foro da Comarca de Rio das Pedras-SP, observada a organização judiciária competente, para dirimir questões decorrentes deste instrumento que não puderem ser solucionadas administrativamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

30.1. A tolerância do MUNICÍPIO em relação a eventual descumprimento não implicará novação, renúncia ou alteração das obrigações.

30.2. A BENEFICIÁRIA reconhece que o recebimento da área constitui incentivo econômico condicionado ao atendimento integral da finalidade pública e dos encargos assumidos.

30.3. Nenhuma alteração deste instrumento poderá reduzir ou descaracterizar as contrapartidas utilizadas para classificação da BENEFICIÁRIA sem fundamento legal e prévia análise técnica e jurídica.

30.4. Os casos omissos serão decididos pela Administração, mediante decisão motivada, à luz da legislação aplicável e das condições que fundamentaram o procedimento competitivo.

E, por estarem de acordo, as partes firmam o presente instrumento.

Rio das Pedras-SP, ... de de 2026.

MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS

MARCOS BUZETTO

Prefeito Municipal

.....
DONATÁRIA

Representante Legal

Nome: _____

CPF/MF nº _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

TESTEMUNHAS

Nome: _____

CPF/MF: _____

Assinatura: _____

Nome: _____

CPF/MF: _____

Assinatura: _____



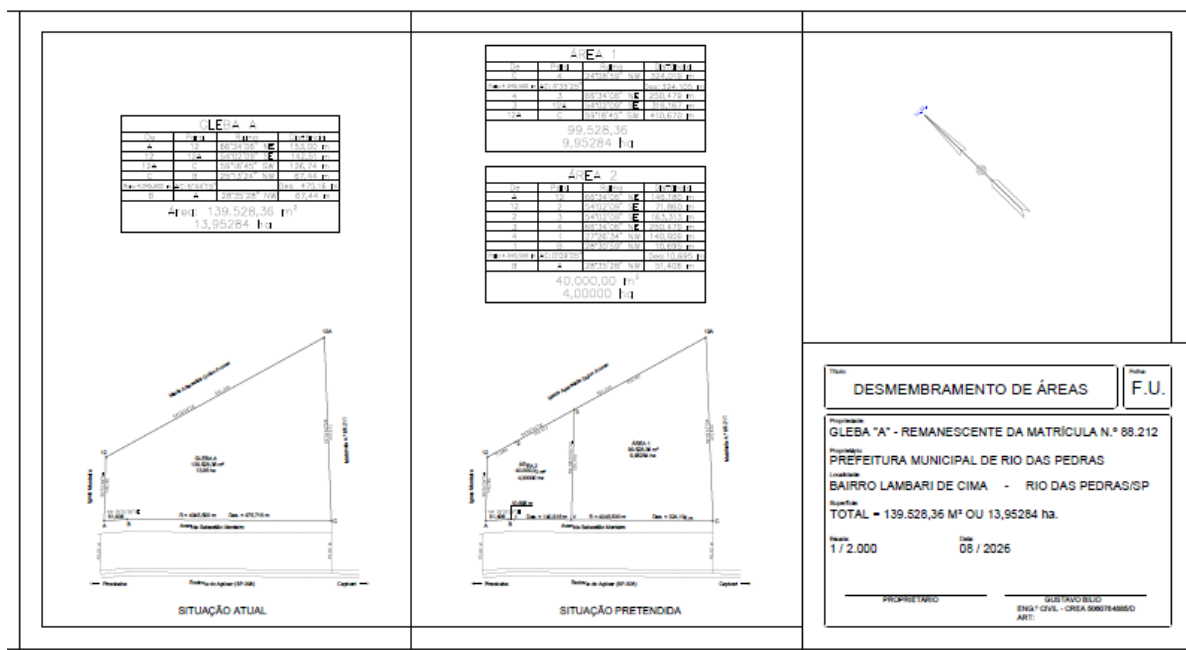
RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO VI

PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E LAUDO DE AVALIAÇÃO DA ÁREA

Planta da área:



Memorial Descritivo:

MEMORIAL DESCRITIVO = ÁREA "2"

IMÓVEL – ÁREA CONSOLIDADA DE 40.000,00 m²

Município: Rio das Pedras – Estado de São Paulo

Área total: 40.000,00 m²

Equivalência: 4,00 hectares

Gleba "A" – Remanescente da Matrícula: nº 88.212 – 2º Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP

Destinação: Instalação de Empresa



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente Memorial Descritivo corresponde a uma **área total de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados), equivalente a 4,00 hectares**, resultante da consolidação da denominada **“Área 2”**, Remanescente da Matrícula de n.º 88.212, devidamente registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP.

A área encontra-se localizada nas proximidades da **Rodovia do Açúcar – SP-308**, no Município de Rio das Pedras/SP, com acesso pela **Avenida Sebastião Monteiro**, conforme planta que integra o presente memorial.

2. PERÍMETRO E CONFRONTAÇÕES

Inicia-se a descrição pelo ponto **“A”**, situado junto à margem da Avenida Sebastião Monteiro, no vértice formado pelo imóvel objeto desta descrição e a área confrontante, seguindo pelo perímetro do imóvel, conforme os seguintes alinhamentos e confrontações:

Do ponto **“A”**, segue pelo rumo de **66°34'06" NE**, na distância de **146,180 metros**, confrontando com terras de propriedade de **Ignes Monteiro**, até o ponto **“12”**; do ponto **“12”**, deflete à direita e segue pelo rumo de **54°02'09" SE**, na distância de **71,860 metros**, confrontando com terras de propriedade de **Maria Aparecida GuionFroner**, até o ponto **“2”**; do ponto **“2”**, segue o mesmo rumo de **54°02'09" SE**, na distância de **163,313 metros**, confrontando com terras de propriedade de **Maria Aparecida GuionFroner**, até o ponto **“3”**; deflete à direita e segue pelo rumo de **66°34'06" NE**, na distância de **250,479 metros**, confrontando com a área anteriormente denominada como **Área 1**, até o ponto **“4”**, situado junto à margem da Avenida Sebastião Monteiro; do ponto **“4”**, deflete à direita e segue pela margem da **Avenida Sebastião Monteiro**, por arco no sentido anti-horário, com raio de **4.045,500 metros** e desenvolvimento de **140,916 metros**, até o ponto **“1”**; do ponto **“1”**, segue pela margem da **Avenida Sebastião Monteiro**, pelo rumo de **28°30'59" SE**, na distância de **10,695 metros**, até o ponto **“B”**; do ponto **“B”**, segue pela margem da **Avenida Sebastião Monteiro**, pelo rumo de **28°35'28" SE**, na distância de **51,406 metros**, até o ponto **“A”**; encerrando o perímetro da área anteriormente identificada como **“Área 2”**.

3. ÁREA TOTAL

Para fins do presente Chamamento Público, as áreas anteriormente identificadas como **Área 2**, com **40.000,00 m² (4,00 hectares)**, considerada como **um único imóvel/terreno**, totalizando **(QUARENTA MIL METROS QUADRADOS)**;

A área consolidada constitui, para todos os fins do presente Chamamento Público, **um único terreno**, destinado à instalação de empreendimento empresarial, observadas as condições, encargos, obrigações e demais disposições estabelecidas no respectivo edital.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no Município de **Rio das Pedras, Estado de São Paulo**, nas proximidades da **Rodovia do Açúcar – SP-308**, aproximadamente a 100 metros da margem da referida rodovia, possuindo acesso pela **Avenida Sebastião Monteiro**.

5. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Integram o presente Memorial Descritivo, para todos os fins, planta e matrícula imobiliária da área.

Rio das Pedras/SP, 28 de Setembro de 2026.

MARCELO TELES

Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio – SEDICOM

Responsável Técnico

DR. GUSTAVO BILIO

CREA/CAU: 5060764885/D



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Laudo de Avaliação da Área:

08

LAUDO IMOBILIÁRIO

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal e Rio das Pedras

Comissão Municipal de Avaliação

Objeto do trabalho: LAUDO DE AVALIAÇÃO (OPINATIVO)

Finalidade: Avaliar valor por metro quadrado, referente da área situada no Distrito Industrial do Município de Rio das Pedras/SP, imóvel pertencente ao patrimônio do município, localizada com frente para Rodovia do Açúcar – SP 308, imóvel e da Matrícula nº 88.212, dos 2º CRI de Piracicaba/SP.

AVALIAÇÃO: Utilizando da Metodologia de Avaliação descrita neste parecer, chegamos ao Valor de: R\$ 70,00 (Setenta reais) por m² – ou seja, 40.000,00 m² x 70,00 = R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentas mil reais).

METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO: Para determinarmos o preço da avaliação por metro quadrado da área descrita acima, fizemos uma avaliação levando-se em conta as medidas da área, sua localização, acesso, além do auxílio do “Método Comparativo de Dados de Mercados”, por meio de pesquisas feita com imóveis semelhantes ou efetivamente transacionados no livre mercado da região.

FINALMENTE: Para que se produzam os seus efeitos legais, Eu GUSTAVO BILIO, Corretor de Imóveis CRECI nº 134.329-F, salvo maiores juízos, assino e certifico este laudo, que foi elaborado de acordo com as leis vigentes.

Rio das Pedras/SP, 08 de setembro 2026.

GUSTAVO BILIO

CRECI nº 134.329-F

CPF 882.865.686-72