CONCORRÊNCIA PÚBLICA N° 012/2026
PROCESSO nº 12438/2026

O **MUNICIPIO DE PINDAMONHANGABA** torna público que realizará licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 012/2026 do tipo MAIOR PONTUAÇÃO**, onde a sessão será conduzida pela COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO, designada através de Portaria Geral nº 6.141, de 04 de janeiro de 2024, com o auxílio da Comissão Especial, a licitação e consequente contratação serão regidas pela Lei Federal Nº 14.133/2021, Lei Municipal 5.602/2013, Decreto Municipal Nº 6.545/2023, Leis Complementares nº 70 e 74/2023, bem como pelas disposições fixadas neste Edital e seus Anexos**,** além de demais legislações correlatas.

A licitação visa atender a solicitação da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO.**

1. OBJETO

1.1. O presente certame tem por objeto a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, DE IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA, PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO E/OU EXPANSÃO DE INDÚSTRIA (LOCALIZAÇÃO: AVENIDA JOSÉ ACHILES MACHADO RIBAS)** de acordo com as especificações constantes no Termo de Referência, **ANEXO I** deste Edital**.**

1.1.1 FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTE EDITAL:

- ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA;
- ANEXO II – ATESTADO DE VISTA TÉCNICA/ DECLARAÇÃO FORMAL;
- ANEXO III – CREDENCIMENTO;
- ANEXO IV – DECLARAÇÕES;
- ANEXO V – MODELO DE PROPOSTA;
- ANEXO VI – MUNITA CONTRATUAL;
- ANEXO VII – LAUDO DE AVALIAÇÃO;
- ANEXO VIII – MATRICULA DO IMÍVEL;
- ANEXO IX – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR;
- ANEXO X – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO.

1.2. O **Edital e seus Anexos** poderão ser obtidos no *site* oficial da Prefeitura - **http://www.pindamonhangaba.sp.gov.br**, link licitações, bem como no endereço eletrônico: **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br,** para ciência de todos os interessados.

2. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

2.1. A Concorrência Eletrônica será realizada em sessão pública, exclusivamente por meio eletrônico/internet, mediante condições de segurança - criptografia e autenticação - em todas as suas fases através do Sistema de Licitações "BR CONECTADO disponível em **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br,** conforme data e horário definido abaixo:

RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: 23/10/2026 a partir das 08h00min – exclusivamente pela Plataforma BRCONECTADO.
INÍCIO DA SESSÃO PÚBLICA: 23/10/2026 as 08h30min
MODO DE DISPUTA: Fechado
CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MAIOR PONTUAÇÃO

2.2 REFERÊNCIAS DE TEMPO: Para todas as referências de tempo será observado o horário e Brasília /DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa o certame.

3. VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

3.1 O VALOR ESTIMADO DO CONTRATO é R$ 1.960.000,00 (um milhão, novecentos e sessenta mil reais) correspondente ao valor do imóvel conforme Laudo de Avaliação.

4 PRAZO

4 .1 O prazo de vigência do CONTRATO é de 20 (vinte) anos contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, em conformidade com o contrato.

5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

5.1 Poderão participar da licitação empresas brasileiras ou empresas estrangeiras, regularmente estabelecida no País, que sejam especializadas no objeto desta licitação e que satisfaçam todas as exigências, especificações e normas contidas neste Edital e seus Anexos e sejam detentoras de senha para participar de procedimentos eletrônicos junto à BR CONECTADO, e que estejam com Credenciamento regular no portal de licitações.

5.2 O licitante deverá promover a sua inscrição e credenciamento para participar da concorrência, diretamente no site do BR CONECTADO – **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br**, até o horário fixado no edital para inscrição e cadastramento.

5.3 A participação na concorrência está condicionada obrigatoriamente a inscrição e credenciamento do licitante, até o limite de horário previsto no edital.

5.4 Além das vedações estabelecidas pelo artigo 9º da Lei Federal nº 14.133/21, não será permitida a participação de empresas:

5.4.1 Proibidas de participar de licitações e celebrar contratos administrativos, na forma da legislação vigente;

5.4.2 Que não atendam às condições deste Edital e seus anexos;

5.4.3 Empresas estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

5.4.4 Empresas que se encontrem em processo de falência, dissolução ou liquidação;

5.4.5 Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

5.4.6 Empresa da qual servidor do Município de Pindamonhangaba seja sócio, dirigente ou responsável técnico;

5.4.7 Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

5.4.8 Pessoa física ou jurídica que, nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

5.4.9 Autor do anteprojeto ou do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

5.4.10 Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

5.4.11 Pessoas físicas ou jurídicas com impedimento de licitar ou contratar com o Município de

Pindamonhangaba, nos termos dos § 4º do artigo 156 da Lei Federal 14.133/21. Se a punição vier a ocorrer durante o andamento desse processo, esta Administração, assegurado o direito à ampla defesa, poderá excluir a empresa do certame;

5.4.12 Pessoas físicas ou jurídicas com impedimento de licitar ou contratar por qualquer órgão da Administração Pública conforme § 5º do artigo 156 da Lei Federal 14.133/21. Se a punição vier a ocorrer durante o andamento desse processo, esta Administração, assegurado o direito à ampla defesa, poderá excluir a empresa do certame;

5.4.13 O impedimento de que tratam os itens 5.4.11 e 5.4.12 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante;

5.4.14 A idoneidade dos participantes deverá ser consultada nos seguintes cadastros:

a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (www.portaldatransparencia.gov.br/);

b) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

c) Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU https://contas.tcu.gov.br/ords;

d) Cadastro de Apenados do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, através do link: https://www.tce.sp.gov.br/pesquisa-relacao-apenados

5.5. Como condição para participação na Concorrência, a licitante está ciente e DECLARA:

a) Que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos;

b) Que cumpre os requisitos para a habilitação definidos no Edital e que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias;

c) Que sob as penalidades cabíveis, a não superveniência de fato impeditivo da habilitação;

d) Que a empresa é idônea e atende a todos os pré-requisitos da licitação e demais exigências contidas na Lei 14.133/2021;

e) Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

f) Que assume total responsabilidade pelas informações prestadas e, em qualquer tempo, exime o ora contratante de quaisquer ônus civil e penal que lhe possa acarretar;

g) Que fará prova de todas as informações ora declaradas, quando necessário ou solicitado e que se compromete a apresentar a documentação original, quando for solicitada pela Comissão de Contratação ou sua Equipe de Apoio, no prazo que estipular;

h) Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição Federal de 1998;

i) Que a proposta foi elaborada de forma independente e que compreende todas e quaisquer despesas operacionais, tais como frete, encargos sociais e previdenciários, seguros, tributos diretos e indiretos incidentes sobre o fornecimento do objeto licitado e outros que incidam direta ou indiretamente no fornecimento do objeto licitado, como a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados pela Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta, vigentes na data da entrega desta proposta;

j) Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

k) Que cumpre com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991;

l) Que nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, não tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

5.5.1 A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará o licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

5.6 DA PARTICIPAÇÃO DAS COOPERATIVAS E DOS CONSÓRCIOS

5.6.1 Estão impedidas de participar do presente certame as empresas que se apresentarem sob a forma de cooperativa para intermediação de mão de obra e nos casos previstos no § 1º do artigo 23 do Decreto Municipal nº 6.545 de 28 de dezembro de 2023.

5.6.2 Os profissionais organizados sob a forma de cooperativa poderão participar da licitação quando:

5.6.2.1 A constituição e o funcionamento da cooperativa observarem as regras estabelecidas na legislação aplicável, em especial a Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, a Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, e a Lei Complementar nº 130, de 17 de abril de 2009;

5.6.2.2 A cooperativa apresentar demonstrativo de atuação em regime cooperado, com repartição de receitas e despesas entre os cooperados;

5.6.2.3 Qualquer cooperado, com igual qualificação, for capaz de executar o objeto contratado, vedado à Administração indicar nominalmente pessoas. O objeto deve ser executado com autonomia pelos cooperados, de modo a não demandar relação de subordinação entre a cooperativa e os cooperados, nem entre a Administração e os cooperados;

5.6.2.4 A participação de cooperativa cujo estatuto e objeto social preveja ou esteja de acordo com o objeto deste edital.

5.6.3 A pessoa jurídica poderá participar da licitação em consórcio, observadas as regras do art. 15 da Lei nº 14.133/2021.

5.6.3.1 Os consórcios poderão ser formados por até 05 (cinco) empresas.

5.6.3.2 Para a participação sob forma de consórcio, deverá ser apresentado o respectivo ato constitutivo ou compromisso formal de sua constituição, por instrumento público ou particular, subscrito pelas consorciadas. Neste documento devem constar, com clareza e precisão, os compromissos destas empresas entre si, em relação ao objeto da licitação e em relação ao prazo de duração da contratação.

5.6.3.3 O instrumento de compromisso público ou particular de constituição do consórcio deverá, obrigatoriamente, ser subscrito pelos consorciados, sob pena de inabilitação, bem como assinalar as respectivas proporções (percentual) de participação das empresas consorciadas e:

a) Indicar o líder e conferir-lhe amplos poderes para representar as consorciadas, ativa e passivamente, em todos os atos necessários durante o processo licitatório;

b) Estipular que a empresa líder do consórcio representará, com exclusividade, as demais empresas consorciadas no decorrer da licitação, responsabilizando-se sob os aspectos técnicos e administrativos, podendo, inclusive, assumir obrigações pelas demais, sem prejuízo da responsabilidade solidária das empresas consorciadas;

c) As empresas consorciadas serão responsáveis solidariamente pelos atos praticados em consórcio durante fase de licitação e também durante a execução do respectivo contrato, nesta última hipótese em regime de solidariedade com a empresa Concessionária a ser constituída pelos membros do consórcio.

5.6.4 São condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio:

a) Ter poderes expressos para receber citações, intimações e responder administrativa ou judicialmente pelas demais consorciadas; e,

b) Ter poderes expressos para representar o consórcio em todas as fases do presente procedimento licitatório, podendo, inclusive, interpor e desistir de recursos, firmar contratos e praticar todos os atos necessários, visando à perfeita execução de seu objeto.

5.6.5 Cada empresa participante terá que apresentar, individualmente, toda a documentação de habilitação definida por esse Edital e seus Anexos.

5.6.6 Para efeito de habilitação técnica, com relação à comprovação da qualificação técnico-profissional e técnico-operacional, será admitida a somatória dos quantitativos de cada consorciado.

5.6.7 Para efeito de habilitação econômico-financeira, será admitido o somatório dos valores de cada consorciado, sendo que para o atendimento ao montante mínimo exigido no capital social mínimo, quando for o caso, haverá um acréscimo de 30% (trinta por cento). O referido acréscimo não se aplica aos consórcios compostos, em sua totalidade, por microempresas e empresas de pequeno porte.

5.6.8 O Licitante vencedor é obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e o registro do consórcio.

5.6.9 A substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pelo órgão ou entidade contratante e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de habilitação técnica e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico-financeira apresentados pela empresa substituída para fins de habilitação do consórcio, no processo licitatório que originou o contrato.

6. DA VISITA TECNICA FACULTATIVA E DA DECLARAÇÃO FORMAL

6.1 As empresas interessadas poderão realizar visita técnica ou apresentar declaração formal, conforme segue:

6.1.1 A visita técnica deverá ser realizada por uma pessoa indicada pela empresa, o qual deverá estar munido do formulário preenchido do Atestado de Visita Técnica – Anexo II. Não será permitido que a pessoa indicada realize a vistoria para mais de uma empresa.

6.1.2 A visita poderá ser realizada até o ultimo dia que antecede a sessão publica, no horário das 8h as 17h e deve ser agendada até o penúltimo dia pelo telefone (12)3644-5822.

6.2 Os interessados que optarem por não realizar a Visita Técnica deverão apresentar declaração assinada por representante, indicando que possui pleno conhecimento do objeto licitado.

6.3 O atestado de visita técnica ou a declaração formal deverá ser inserido na plataforma, junto aos ao documentos de habilitação, sob pena de inabilitação.

7. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

7.1. Até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura do certame, qualquer pessoa poderá impugnar os termos deste Edital e/ou apresentar pedido de esclarecimento, **EXCLUSIVAMENTE** por meio do sistema de Protocolo Eletrônico do Município através do link **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br**

7.1.1 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada na plataforma BR CONECTADO no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, será divulgada pelo sistema e vincularão os participantes e a administração.

7.1.2 Decai do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a Administração, o interessado que não o fizer até o terceiro dia útil que anteceder a data fixada para a abertura do certame.

7.1.3 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

7.1.4 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame, salvo quando se amolda ao art. 55 parágrafo 1º, da Lei nº 14.133/2021.

7.1.5. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pela Comissão, nos autos do processo de licitação.

7.1.6 As respostas às impugnações e aos esclarecimentos solicitados, bem como outros avisos de ordem geral, serão cadastradas no sítio **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br**, sendo de responsabilidade dos licitantes, seu acompanhamento.

7.1.7 A petição de impugnação apresentada por empresa deve ser firmada por sócio, pessoa designada para a administração da sociedade empresária, ou procurador, e vir acompanhada, conforme o caso, de estatuto ou contrato social e suas posteriores alterações, se houver, do ato de designação do administrador, ou de procuração pública ou particular (instrumento de mandato com poderes para impugnar o Edital).

7.2. Os esclarecimentos serão disponibilizados no endereço eletrônico acima mencionado.

7.3. Eventuais retificações do Edital serão disponibilizadas no sítio da **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br**.

7.4. A entrega da proposta sem que tenha sido tempestivamente impugnado este Edital implicará na plena aceitação, por parte das interessadas, das condições nele estabelecidas.

7.5. Todas as respostas da COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO às impugnações e recursos, porventura interpostos, estarão à disposição dos interessados no próprio Site.

7.6. A participação da licitante na presente licitação, implica na sua concordância a todas as condições e termos estabelecidos neste Edital e anexos;

8 DO CREDENCIAMENTO

8.1 Os procedimentos para credenciamento e obtenção da chave e senha de acesso poderão ser iniciados diretamente no site de licitações no endereço eletrônico **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br.**

8.2. As dúvidas e esclarecimentos sobre credenciamento no sistema eletrônico poderão ser dirimidas através da central de atendimento aos licitantes, por telefone, WhatsApp, Chat, disponíveis no endereço eletrônico **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br.**

8.2.1. Qualquer dúvida dos interessados em relação ao acesso no sistema do **BR CONECTADO** poderá ser esclarecida através dos canais de atendimento do **BR CONECTADO**, de segunda a sexta-feira, das 8 às 18 horas (horário de Brasília) através dos canais informados no site **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br.**

8.3. A participação no certame dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços e documentos de habilitação, por meio do sistema eletrônico no sítio **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br.**

8.3.1. **Os licitantes deverão encaminhar, exclusivamente por meio do sistema, proposta com a descrição do objeto ofertado, bem como, todos os documentos de habilitação, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública, quando então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio dessa documentação.**

8.3.2. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial quanto na etapa de lances, serão de

exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração sob alegação de erro, omissão ou outro pretexto.

8.4. Caberá ao fornecedor acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública da concorrência, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

8.5. Até a abertura da sessão pública, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta anteriormente inseridos no sistema;

8.6. Não será estabelecida, nesta etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação e julgamento da proposta.

8.7. Caso haja desconexão com a Comissão de Contratação no decorrer da etapa competitiva da concorrência, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retornando a Comissão de Contratação, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.

8.7.1. Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão da concorrência será suspensa e terá reinício somente depois de decorridas 24 (vinte e quatro) horas, após a comunicação do fato aos participantes, no sitio eletrônico utilizado para divulgação.

8.8. Caso exista a necessidade de ser suspensão a concorrência, tendo em vista a quantidade de itens, a Comissão de Contratação designará novo dia e horário para a continuidade do certame.

8.9. O andamento do procedimento de licitação entre a data de abertura e a adjudicação do objeto deve ser acompanhado pelos participantes por meio do portal **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br** ou www.pindamonhangaba.sp.gov.br, link licitações, que veiculará avisos, convocações, desclassificações de licitantes, justificativas e outras decisões referentes ao procedimento.

9. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO.

9.1 COMO CONDIÇÃO PRÉVIA AO EXAME DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, A COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO VERIFICARÁ O EVENTUAL DESCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, ESPECIALMENTE QUANTO À EXISTÊNCIA DE SANÇÃO QUE IMPEÇA A PARTICIPAÇÃO NO CERTAME OU A FUTURA CONTRATAÇÃO, MEDIANTE A CONSULTA AOS DOCUMENTOS INSERIDOS NO NA PLATAFORMA BR CONECTADO, E AINDA NOS SEGUINTES CADASTROS:

9.1.1 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (www.portaldatransparencia.gov.br/);

9.1.2 Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

9.1.3 Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:3:0;

9.1.4 Cadastro de Apenados do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, através do link: https://www.tce.sp.gov.br/pesquisa-relacao-apenados;

9.1.5 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei n° 8.429/1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário;

9.1.6 Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas

apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.1.7 Constatada a existência de sanção, a Comissão de Contratação reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

9.2 A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.3 O licitante será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

9.4 DA FORMA DE ENVIO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

9.4.1 Os documentos devem ser inseridos na **plataforma BR CONECTADO,** até a data e horário estabelecido para abertura da sessão pública.

9.4.2. Os documentos deverão ser encaminhados em original, por processo de cópia autenticada por cartório ou órgão competente, ou publicação em órgão da imprensa oficial, ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade.

9.4.2.1. Os documentos eletrônicos produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, serão recebidos e presumir-se-ão verdadeiros em relação aos signatários, dispensando o envio de documentos originais e copias autenticadas em papel.

9.4.2.2. Caso os documentos não sejam encaminhados na forma do item 9.4.2 ou seja, encaminhados em cópia simples, os mesmos deverão ser apresentados ou encaminhados em original, cópia autenticada por cartório, publicados em órgão da imprensa oficial, ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade, para o Depto de Licitações e Contratos, localizado na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – Alto do Cardoso – Cep 12420-010 – Pindamonhangaba/SP, das 08h as 12h e das 13h as 17hs, **em até 03 (três) dias úteis, após a convocação por meio do sistema BR CONECTADO**, sob pena de invalidade do respectivo ato de habilitação e a aplicação das penalidades cabíveis.

9.4.2.2.1. Os documentos poderão ser apresentados em cópia simples, desde que acompanhados dos originais para que sejam autenticados por servidor da administração, ou por publicação em órgão da imprensa oficial.

9.4.2.2.2. Conforme Art. 155, da Lei 14.133/2021, a não apresentação da documentação implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total da proposta inicial, sendo facultado à Administração convocar as licitantes remanescentes, na ordem de classificação.

9.4.2.2.3. A multa de que trata o item 16.2.1.2.2, se dará mediante processo administrativo sancionatório, assegurado contraditório e a ampla defesa.

9.4.3. A empresa participante e seu representante legal são responsáveis pela autenticidade e veracidade dos documentos enviados eletronicamente.

9.5. Os documentos que compõem a proposta e a habilitação do licitante melhor classificado somente serão disponibilizados para avaliação da Comissão de Contratação e para acesso público após o encerramento da etapa de disputa de lances.

9.6. O não cumprimento do envio dos documentos de habilitação dentro dos prazos estabelecidos, acarretará a desclassificação e/ou inabilitação da licitante, bem como as sanções previstas neste Edital, podendo o Comissão de Contratação convocar a empresa que apresentou a proposta ou o lance subsequente.

9.7. Os licitantes deverão encaminhar, nos termos deste Edital, a documentação relacionada nos itens a seguir, para fins de habilitação:

10 <u>DOS DOCUMENTOS</u>

10.1 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO

a) Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documentos em substituição aos documentos ora exigidos, inclusive no que se refere às certidões;

b) Na hipótese de não constar prazo de validade das certidões apresentadas, esta PREFEITURA aceitará como válidas as expedidas até 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data de apresentação das propostas;

c) Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz;

d) A Comissão poderá diligenciar efetuando consulta na internet ou nos arquivos próprios do Munícipio, visando confirmar as informações ou a manutenção da regularidade da empresa.

e) A Comissão diligenciará efetuando consulta direta na internet nos sites dos órgãos expedidores para verificar a veracidade dos documentos obtidos por meio eletrônico.

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

f.1) complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame e,

f.2) atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data limite estabelecida neste edital de recebimento das propostas;

g) Na análise dos documentos de habilitação, a Comissão poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

h) Se a documentação de habilitação não estiver completa e correta ou contrariar qualquer dispositivo deste Edital, a Comissão considerará o licitante inabilitado.

i) Os documentos deverão ser encaminhados em original, por processo de cópia autenticada por cartório ou órgão competente ou por membro da COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO, ou publicação em órgão da imprensa oficial, ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal.

j) Os documentos eletrônicos produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, serão recebidos e presumir-se-ão verdadeiros em relação aos signatários, dispensando o envio de documentos originais e copias autenticadas em papel.

k) Os documentos de origem estrangeira apresentados em outras línguas deverão ser certificados pelo notário público do País de origem, certificados pelo Consulado Geral do Brasil do País de origem e acompanhados da respectiva tradução juramentada para a Língua Portuguesa realizada por tradutor juramentado matriculado em qualquer uma das Juntas Comerciais do Brasil.

l) A licitante interessada em participar da concorrência deverá possuir, no mínimo, 15 (quinze) empregos diretos, devidamente comprovados.

m) O não atendimento de qualquer das condições aqui previstas provocará a inabilitação da LICITANTE.

10.2. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:

a) No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

b) No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: Ato Constitutivo, Estatuto Ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

c) Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

d) No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

e) No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;

f) No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização;

g) Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

10.3. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual, do Distrito Federal ou Municipal, se houver, relativo à sede ou domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;**.**

c) Prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente na forma da lei, mediante a apresentação das seguintes certidões:

c.1) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa, relativos a Tributos Federais (inclusive as contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União;

c.2) Certidão Negativa de Débitos ou Positiva de débitos com Efeitos de Negativa com a(s) Fazenda(s) Estadual, junto aos Tributos Estaduais, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual onde a empresa for sediada ou a declaração de isenção ou de não incidência, assinada pelo representante legal do licitante sob as penas da lei;

c.3) Certidão Negativa de Débitos ou Positiva de débitos com Efeitos de Negativa com a(s) Fazenda(s) Municipal, emitida pela Secretaria da Fazenda Municipal onde a empresa for sediada;

d) Certidão de regularidade de débito para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Positiva de Débitos Trabalhistas com efeitos de negativa.

§ 1º Considera-se positiva com efeitos de Negativa a certidão de que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa por moratória ou depósito de seu montante integral, ou reclamações e recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo ou concessão de medida liminar em mandado de segurança.

10.4 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

10.4.1 Certidão negativa de falência (Lei nº 11.101/2005) expedida pelo distribuidor da sede da licitante, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria Certidão;

10.4.2 Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.
10.4.2.1 Os documentos referidos no item acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 02 (dois) anos.

10.4.2.2 Para fins de comprovação de capital social, a licitante deverá apresentar Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado onde a licitante tem seu domicílio legal, com data de emissão não superior a 30 dias que antecedem a abertura do processo.

10.4.2.3 Demonstração de que a licitante possui capacidade econômico-financeira, de acordo com os índices a seguir, que serão calculados a partir do balanço patrimonial apresentado, em que sejam nomeados os valores do ativo circulante (AC), do realizável a longo prazo (RLP), do passivo circulante (PC), do exigível a longo prazo (ELP), de modo a extraírem-se:

I. índice de liquidez geral (ILG) igual ou superior a 1,00

II. índice de liquidez corrente (ILC) igual ou superior a 1,00

III. índice de endividamento total (IE) igual ou inferior a 0,50

10.4.2.5. As empresas com menos de um exercício financeiro devem cumprir a exigência deste item mediante apresentação de Balanço de Abertura ou do último Balanço Patrimonial levantado, conforme o caso.

10.4.2.6 Os quadros abaixo servem de orientação para os licitantes de como os cálculos serão procedidos.

INDICADORES	FÓRMULA	ÍNDICE
Índice de liquidez geral	(AC+RLP)/(PC+ELP)	1,00
Índice de liquidez corrente	AC/PC	1,00
Índice de endividamento total	(PC+ELP)/AT	0,50

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

RLP = Realizável a Longo Prazo

ELP = Exigível a Longo Prazo

AT = Ativo Total

10.4.2.7. Serão considerados aceitos como na forma da Lei o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

a) Para sociedades regidas pela Lei nº. 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas):

a.1)publicados em Diário Oficial, publicados em Jornal de grande circulação ou por cópia reprográfica do Livro Diário das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente;

b) Para sociedades por cotas de responsabilidades limitada (Ltda.):

b.1) cópia reprográfica do Livro Diário, das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente;

c) Para sociedades sujeitas ao regime estabelecido na Lei nº 9.317/96 (Lei das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte – SIMPLES):

c.1) cópia reprográfica do Livro Diário, das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente;

c.2 As empresas optantes pelo Sistema Integrado de Pagamentos de Impostos e Contribuições – Simples e Microempresas, segundo a Lei nº. 9.317/96 estão desobrigadas da escrituração

completa somente para fins fiscais, entretanto, para fins de cadastro e licitação é exigida a documentação completa nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.

d) As empresas sujeitas à Tributação do Imposto de Renda com base no Lucro Real ou Lucro Presumido.

d.1) As empresas sujeitas à Tributação do Imposto de Renda com base no Lucro Real, obrigadas a apresentar a Escrituração Contábil Digital – SPED DIGITAL, deverão apresentar Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado do Exercício, todos extraídos do Livro Digital, acompanhado do Recibo de Entrega que comprove sua autenticação conforme Decreto nº. 8.683/2016.

e) Para sociedades criadas no exercício em curso:

e.1) cópia reprográfica do balanço de abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial da sede ou domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente;

10.5 A licitante deverá apresentar as DECLARAÇÕES - ANEXO IV, conforme segue:
a) Cumpre os requisitos para a habilitação definidos no Edital e que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias;
b) Que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos;
c) Que sob as penalidades cabíveis, a não superveniência de fato impeditivo da habilitação;
d) Que a empresa é idônea e atende a todos os pré-requisitos da licitação e demais exigências contidas na Lei 14.133/2021;
e) Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
f) Que assume total responsabilidade pelas informações prestadas e, em qualquer tempo, exime o ora contratante de quaisquer ônus civil e penal que lhe possa acarretar;
g) Que fará prova de todas as informações ora declaradas, quando necessário ou solicitado e que se compromete a apresentar a documentação original, quando for solicitada pelo Pregoeiro ou sua Equipe de Apoio, no prazo que estipular;
h) Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição Federal de 1998;
i) Que a proposta foi elaborada de forma independente e que compreende todas e quaisquer despesas operacionais, tais como frete, encargos sociais e previdenciários, seguros, tributos diretos e indiretos incidentes sobre o fornecimento do objeto licitado e outros que incidam direta ou indiretamente no fornecimento do objeto licitado, como a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados pela Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta, vigentes na data da entrega desta proposta;
j) Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
k) Que cumpre com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991;
l) Que nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, não tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

10.5.1 A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará o licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

10.6 PROPOSTA

10.6.1 A PROPOSTA será apresentada em original, em linguagem clara e objetiva, nos exatos termos do modelo constante do ANEXO V do EDITAL, sem erros ou rasuras, devendo ser assinada pelo responsável legal da LICITANTE ou pessoa legalmente habilitada a fazê-lo em nome desta, inclusive o representante credenciado.

10.6.2 A proposta deve ser elaborada, datada e assinada pelo representante legal da empresa (sócio ou proprietário) e apresentada conforme Tabela anexa, juntamente com o cronograma físico-financeiro da obra, com a previsão para o início do funcionamento da empresa.

10.6.3 O cronograma com prazo para início do funcionamento das atividades empresariais não deverá exceder a 24 (vinte e quatro) meses, considerando o termo inicial da contagem de prazo, a data da aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal.

10.6.4 Entende-se por Participação Comunitária o auxílio destinado ao desenvolvimento e manutenção de projetos mantidos pelo Fundo Social de Solidariedade de Pindamonhangaba, bem como, a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana ou rural, a serem definidos oportunamente pela Municipalidade.

10.6.5 A Participação Comunitária prevista deve ser no valor mínimo de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, de acordo com o Laudo elaborado pela Comissão de Avaliação e integrante do certame licitatório. O valor será convertido em UFMP (Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) cujo valor para o exercício de 2026 é de R$ 135,56 (cento e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

10.6.6 O valor destinado a título de participação comunitária poderá ser pago em até 03 (três) parcelas anuais, que serão depositadas em conta vinculada ao Município, cujo primeiro pagamento deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do contrato de concessão de uso, sendo o vencimento das demais parcelas 12 (doze) meses após a primeira e assim sucessivamente.

10.6.7 O valor também poderá ser adimplido diretamente pela concessionária, no caso de execução de obras de infraestrutura com mão de obra e recursos próprios da concessionária, cuja aplicação e cronograma de desembolso serão estabelecidos mediante Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes.

10.6.8 Não serão levadas em consideração quaisquer ofertas ou vantagens não previstas neste EDITAL, nem de preços ou vantagens baseados nas ofertas das demais LICITANTES.

10.6.9 O prazo de validade das PROPOSTAS deverá ser de 90 (noventa) dias contados da data designada para entrega dos envelopes.

10.6.10 Será desclassificada também a PROPOSTA que não apresentar todas as informações exigíveis no Edital, Termo de Referência e Modelo de Proposta.

11 ABERTURA, ANÁLISE DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

11.1 Na data prevista para abertura da sessão pública serão analisados os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO juntamente com a PROPOSTA das LICITANTES, pelos membros da COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO e da COMISSÃO ESPECIAL.

11.2 Havendo necessidade, a Comissão poderá suspender a sessão publica para analise dos documentos, e a retomada da mesma deverá ser informada, com intervalo mínimo de 24 (vinte e quatro) horas.

11.4 As informações declaradas pela licitante em sua proposta serão confrontadas com os documentos contábeis apresentados, nos termos exigidos nos critérios 1, 2 e 5 da tabela de pontuação.

11.5 Cada item da Tabela receberá uma pontuação de acordo com a Proposta apresentada. Após, a referida pontuação por item será multiplicada pelo peso correspondente, para a obtenção da Pontuação Parcial. A proposta vencedora será a que apresentar a maior soma dos 06 (seis) critérios constantes da referida proposta (Pontuação Total).

11.6 Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito de acordo com o Art. 60 da Lei 14.133/2021.

11.7 A classificação das propostas ofertadas será efetuada em ordem decrescente dos totais de pontos obtidos, sendo considerada vencedora a proposta com maior número de pontos.

11.7.1 Não serão consideradas, para fins de julgamento, a proposta que consignar:

11.7.1.1 Oferta de vantagem não prevista no Edital;

11.7.1.2 Vantagem baseada nas ofertas dos demais licitantes;

11.7.1.3 Oferta de prazo ou condições diferentemente do fixado no Projeto Básico;

11.8 Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às exigências deste Termo, que forem omissas, vagas ou apresentarem irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento.

11.9 A análise das propostas ficará a cargo de Comissão devidamente constituída e designada para tal finalidade.

11.10 Verificado o atendimento das exigências contidas no EDITAL, a LICITANTE será declarada habilitada.

15 DOS RECURSOS E DA CONTRARRAZÃO

15.1 Após realizado o julgamento, proferida a decisão que declarar a licitante VENCEDORA, a COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO informará aos licitantes, que poderão interpor manifestação de intenção de recurso, imediata, por meio eletrônico, utilizando para tanto, exclusivamente, campo próprio disponibilizado no sistema **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br** no prazo de 02 (duas) horas, **sob pena de preclusão;**

15.2 O recorrente terá, após manifestada sua intenção, o prazo 03 (três) dias úteis para apresentar as razões, **que será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação** ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 3 (três) dias úteis, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

15.3 Os recursos deverão ser interpostos por intermédio de protocolo eletrônico através do link **https://www.licitacaopindamonhangaba.com.br**.

15.4 Na hipótese de interposição de recurso, a COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO encaminhará o recurso com a sua motivação à AUTORIDADE SUPERIOR**.**

15.5 O recurso contra decisão da COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO terá efeito suspensivo e o seu acolhimento resultará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

15.6 Uma vez decididos os recursos administrativos eventualmente interpostos e, constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente, no interesse público, adjudicará o objeto do certame à licitante vencedora e homologará o procedimento licitatório.

15.7 O acesso à fase de manifestação da intenção de recurso será assegurado aos licitantes.

16. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

16.1 A sessão pública poderá ser reaberta:

16.1.1 Nas hipóteses de provimento de recurso, que levem à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam;

16.2 Todos os licitantes remanescentes deverão ser convocados para acompanhar a sessão reaberta.

16.3 A convocação se dará por meio do sistema eletrônico.

17 DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

17.1 Examinada a aceitabilidade da proposta, a regularidade, a habilitação do licitante vencedor, e exauridos os recursos administrativos, o procedimento licitatório, será encaminhado pela COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO à AUTORIDADE SUPERIOR para adjudicação e homologação do procedimento, nos termos do art. 71 da Lei 14.133/2021

18. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

18.1 Será exigida a prestação de garantia de cumprimento do Contrato, a ser efetuada pela empresa vencedora da licitação, na importância de 1% (um por cento) do valor avaliado do imóvel, referente aos primeiros 02 (dois) anos da Concessão.

18.2 A concessionária poderá optar por uma das modalidades de garantia, nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.

18.3 A garantia deverá ser efetuada pela concessionária até o dia anterior à assinatura do contrato.

18.4 Decorrido o prazo de 02 (dois) anos da garantia contratual, o gestor do contrato avaliará a necessidade, ou não, da prorrogação da validade da garantia.

18.5 Caso o pagamento da garantia prestada seja efetuado em dinheiro, o recolhimento far-se-á por guia própria, vinculada em conta especial remunerada, em agência bancária a critério do Poder Concedente..

18.6 A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO não poderá conter qualquer tipo de ressalva ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução ou que possam deixar dúvidas quanto à firmeza da garantia oferecida ou a sua exequibilidade.

18.7 Todas as despesas decorrentes da prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO correrão por conta da LICITANTE.

19 CONVOCAÇÃO PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

19.1 Homologado o resultado da licitação, será celebrado o Termo de Contrato com o licitante vencedor, que terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para assinatura.

19.2 A empresa deverá assinar o Termo de Contrato, por via digital, na plataforma de protocolos e documentos digitais deste Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação que será efetivada via e-mail, informado pelo licitante vencedor.

19.3 Nas hipóteses de recusa do adjudicatário na assinatura do contrato, no prazo estipulado, bem como em caso de perda dos requisitos de manutenção da habilitação, serão convocadas as demais empresas conforme ordem de classificação, obedecidas às exigências de habilitação do edital.

19.4 Pela recusa injustificada em assinar o termo contratual no prazo estabelecido, será aplicada multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato, respeitado o contraditório.

19.5 O prazo estabelecido no edital para assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada do interessado, desde que o motivo seja aceito pela autoridade indicada no artigo 8º do Decreto Municipal 6.545/2023.

20 CONTRATO

20.1 O prazo de vigência do contrato será de 20 (vinte) anos.
20.1.1 As prorrogações de prazo de vigência serão formalizadas mediante celebração dos respectivos termos de aditamento ao contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei Federal nº 14.133/2021.
20.1.2 A não prorrogação do prazo de vigência contratual por conveniência desta Prefeitura não gerará a empresa contratada direito a qualquer espécie de indenização.
20.2 Até a assinatura do Contrato, a licitante vencedora poderá ser desclassificada, se o Poder Concedente, tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilidade jurídica, regularidade fiscal, não apreciado pela Comissão, ou decorrente de fatos supervenientes, só conhecidos após o julgamento.
20.2.1 Ocorrendo a desclassificação da concorrente vencedora por fatos referidos no item anterior deste Edital, o Poder Concedente poderá convocar as licitantes remanescentes por ordem de classificação ou revogar a licitação.
20.3. Para assinatura do Termo de Contrato será verificado as condições referente à regularidade fiscal.

20.4. A empresa contratada se obriga a manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, assim como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nesta licitação, apresentando documentação revalidada se, no curso do contrato, algum documento perder a validade.
20.5 A extinção do presente Termo de Contrato poderá ocorrer nos termos dos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021.
20.6 A fiscalização e gestão contratual estão dispostas no Projeto Básico, parte integrante deste Edital.

21. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1. Em caso de injustificado atendimento, parcial ou total, do objeto desta licitação, serão aplicadas, conforme o caso, as sanções previstasno Decreto Municipal 6867/2026, bem como nos artigos 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

21.2 O contrato será extinto de pleno direito, independentemente de interpelação judicial sem qualquer ônus ao Poder Concedente quando a concessionária transferir no todo ou em parte, a concessão decorrente desta licitação, sem a prévia anuência do Poder Concedente**.**

21.3 Toda e qualquer irregularidade constatada será notificada ao concessionário, por ofício, para que o mesmo se manifeste em defesa própria.

21.4 A notificação será considerada sem efeito, se for acatada a defesa oferecida.

21.5 Sendo julgada procedente a irregularidade, serão aplicadas as penalidades de acordo com os ditames da Lei 14.133/2021.

21.6 Pela inexecução parcial dos compromissos assumidos na proposta, o Poder Concedente poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à concessionária multa de 10% (dez por cento) para cada item descumprido, cuja base de cálculo será o valor do imóvel descrito no Laudo de Avaliação.

21.7 Poderá ser aplicada multa de mora na hipótese de atraso injustificado no início das atividades empresariais, no percentual de 0,5 % (cinco décimos por cento) ao mês, cuja base de cálculo será o valor do imóvel, descrito no Laudo de Avaliação.

21.8 Nos termos do art. 162, Parágrafo Único da Lei nº 14.133/2021, a aplicação da multa de mora não impedirá que o Poder Concedente a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na forma da Lei.

22. DAS DEMAIS CONDIÇÕES

22.1. Eventuais retificações do Edital serão disponibilizadasna Plataforma BRCONECTADO e no site da Prefeitura.

22.2. A entrega da proposta sem que tenha sido tempestivamente impugnado este Edital implicará na plena aceitação, por parte das interessadas, das condições nele estabelecidas.

22.3. Todas as respostas da COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO OU DA COMISSÃO ESPECIAL

às impugnações e recursos, porventura interpostos, estarão à disposição dos interessados no próprio Site.

22.4. A participação da licitante na presente licitação implica na sua concordância a todas as condições e termos estabelecidos neste Edital e anexos;

22.5. É facultada à COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO, à COMISSÃO ESPECIAL ou à AUTORIDADE SUPERIOR, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência com a suspensão da sessão, se for o caso, destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, sendo vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública, salvo para:

22.5.1 complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame e atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data limite estabelecida neste edital de recebimento das propostas.

22.6. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, a rescisão do contrato documento equivalente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis

22.7. Após apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão de Contratação.

22.8. As normas que disciplinam este certame serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

22.9. As comunicações referentes a este processo licitatório poderão ser comunicadas aos proponentes por qualquer meio de comunicação que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação nos meios oficiais de publicações do Município de Pindamonhangaba.

22.10. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação.

22.11. Fica reservado à MUNICÌPIO DE PINDAMONHANGABA, responsável pelo certame, o direito de:

a) Revogá-lo, no todo ou em parte, sempre que forem verificadas razões de interesse público decorrentes de fato superveniente, ou anular o procedimento quando constatada ilegalidade no seu processamento;

b) Alterar as condições deste Edital, reabrindo o prazo para apresentação de proposta, na forma da legislação vigente. Não haverá obrigatoriedade de reabertura dos prazos quando a alteração não afetar a formulação das ofertas;

c) Adiar o recebimento das propostas, divulgando mediante aviso público, a nova data.

22.12 As dúvidas surgidas na aplicação deste EDITAL, bem como os casos omissos, serão resolvidos pela COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO, respeitada a legislação pertinente

22.13 A COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO poderá proceder a inspeções, determinar diligências a qualquer tempo, bem como se valer de assessoria técnica, para, se for o caso, esclarecer dúvidas e conferir informações e registros oferecidos pelas LICITANTES.

22.14 O PODER CONCEDENTE promoverá a publicação do extrato do CONTRATO no Diário Oficial do Município (Jornal Tribuna do Norte e no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas, no prazo previsto em Lei.

22.15 Demais condições estão definidas no Projeto Básico

23. DO FORO

23.1 Fica eleito o foro da cidade de Pindamonhangaba para dirimir qualquer controvérsia oriunda da presente licitação que não puder ser resolvida de comum acordo entre as partes.

Pindamonhangaba, 14 de setembro de 2026.

AUCINEU MONT SERRATO DE SOUZ JÚNIOR

Diretor do Departamento de Licitações e Contratos

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. A presente Concorrência Pública visa a seleção de interessados na aquisição, pelo instituto da concessão de direito real de uso, de imóvel pertencente ao Município de Pindamonhangaba, para fins de implantação e/ou expansão de indústria.

1.2. O prazo de concessão de direito real de uso será de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, sendo que, findo o Contrato, o imóvel correspondente deverá ser revertido ao patrimônio do Município com todas as benfeitorias realizadas, sem qualquer ônus para esta Municipalidade.

1.3. A CONCESSIONÁRIA estará isenta de qualquer pagamento mensal pelo uso do imóvel referente ao valor locatício.

1.4. A descrição do imóvel e a sua avaliação constam nos anexos deste Termo de Referência.

Área do Imóvel (m²)	**Matrícula**	**Endereço**	**Valor do Imóvel (conforme Laudo de Avaliação)**
7.633,96 m²	48.733	Rua José Achiles Machado Ribas – Distrito de Moreira César	R$ 1.960.000,00 (um milhão, novecentos e sessenta mil reais)

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar da licitação as pessoas jurídicas constituídas segundo a legislação vigente, cujo objeto social seja a exploração do ramo industrial, que atenderem aos requisitos previstos neste Termo e no Edital, referentes à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira.

2.2. Será vedada a participação de licitantes declarados inidôneos por ato do Poder Público, sob processo de falência ou impedidos de licitar com a Administração Pública**.**

2.3. A participação nesta licitação implica na plena e total aceitação e submissão a todas as condições e especificações estabelecidas no edital.

2.4. A licitante interessada em participar da concorrência deverá possuir, no mínimo, 15 (quinze) empregos diretos, devidamente comprovados.

2.5. A licitante que não apresentar os documentos contábeis exigidos, que comprovam os dados da sua proposta, será considerada inabilitada.

3. DA VISITA TÉCNICA FACULTATIVA E DA DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DO OBJETO

3.1. A realização de visita técnica ao imóvel é facultativa, tendo em vista a inexistência de edificações no imóvel e a possibilidade de consultas por meio de imagens de satélite, fotografias aéreas, ferramentas de georreferenciamento e plataformas de acesso público.

3.2. A licitante deverá juntar “declaração de conhecimento integral do imóvel, de suas características físicas, localização e cumprimento integral dos itens da proposta”, conforme modelo anexo, juntamente com os documentos de habilitação.

4. DA PROPOSTA

4.1. A proposta deve ser elaborada, datada e assinada pelo representante legal da empresa (sócio ou proprietário) e apresentada conforme Tabela anexa, juntamente com o cronograma físico-financeiro da obra, com a previsão para o início do funcionamento da empresa.

4.2. O cronograma com prazo para início do funcionamento das atividades empresariais não deverá exceder a 24 (vinte e quatro) meses, considerando o termo inicial da contagem de prazo, a data da aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

Modelo de Proposta

Empresa:

CNPJ:

Objeto: Concessão de Direito Real de Uso do imóvel descrito na matrícula 48.733

Itens	Critérios	Unidade Padrão
1	Quantidade de Empregos Diretos já existentes (mínimo de 15), devidamente comprovados, por meio do E-Social e DCTF Web, do mês anterior à data do Edital	_____ empregos
2	Ativo fixo imobilizado devidamente comprovado, de acordo com o Balanço Patrimonial do último exercício	R$ _____
3	Previsão de geração de empregos diretos em Pindamonhangaba, nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel (mínimo de 10 empregos diretos)	_____ empregos
4	Previsão de Investimentos em ativos fixos nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel	R$ _____
5	Valor do Capital Social da empresa devidamente comprovado, de acordo com o Balanço Patrimonial do último exercício	R$ _____
6	Participação Comunitária	_____ UFMP's

(Valor da UFMP – exercício de 2026 – R$ 135 ,56)

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

4.3. Entende-se por Participação Comunitária o auxílio destinado ao desenvolvimento e manutenção de projetos mantidos pelo Fundo Social de Solidariedade, bem como, a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana ou rural, a serem definidos oportunamente pela Municipalidade.

4.4. A Participação Comunitária prevista deve ser no valor mínimo de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, de acordo com o Laudo elaborado pela Comissão de Avaliação e integrante do certame licitatório. O valor será convertido em UFMP (Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) cujo valor para o exercício de 2026 é de R$ 135,56 (cento e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

4.5. O valor destinado a título de participação comunitária poderá ser pago em até 03 (três) parcelas anuais, que serão depositadas em conta vinculada ao Município, cujo primeiro pagamento poderá ocorrer em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do contrato de concessão de direito real de uso, sendo o vencimento das demais parcelas 12 (meses) após a primeira e assim sucessivamente.

4.6. O valor também poderá ser adimplido diretamente pela concessionária, no caso de execução de obras de infraestrutura com mão de obra e recursos próprios da concessionária, cuja aplicação e cronograma de desembolso serão estabelecidos mediante Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes.

5. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. O critério de julgamento adotado para esta licitação é o da MAIOR PONTUAÇÃO, segundo os critérios objetivos pré-estabelecidos, pesos e quantidades de pontos, nos termos da tabela abaixo:

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Itens	Critérios	Cálculo de Pontuação	Unidade Padrão	Pontuação por item	Peso	Pontuação Parcial
1	Quantidade de Empregos Diretos (mínimo de 15), devidamente comprovados, por meio do E-Social e DCTF Web, do mês anterior à data do Edital	1 ponto por emprego	___empregos		1,0	
2	Ativo fixo imobilizado devidamente comprovado, de acordo com o Balanço Patrimonial do último exercício	0,001 para cada R$ 1,00	R$_____		1,0	
3	Previsão de geração de empregos diretos em Pindamonhangaba nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel	1 ponto por emprego	___empregos		0,5	
4	Previsão de Investimentos em ativos fixos nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel	0,00001 para cada R$ 1,00	R$_____		0,5	
5	Valor do Capital Social da empresa devidamente comprovado, de acordo com o Balanço Patrimonial do último exercício	0,001 para cada R$ 1,00	R$_____		1,0	
6	Participação Comunitária	0,01 ponto para cada UFMP (R$ 135,56)	_____UFMP's		1,0	
PONTUAÇÃO TOTAL						

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

5.2. As informações declaradas pela licitante em sua proposta serão confrontadas com os documentos contábeis apresentados, nos termos exigidos nos critérios 1, 2 e 5 da tabela de pontuação.

5.3. Cada item da Tabela receberá uma pontuação de acordo com a Proposta apresentada. Após, a referida pontuação por item será multiplicada pelo peso correspondente, para a obtenção da Pontuação Parcial. A proposta vencedora será a que apresentar a maior soma dos 06 (seis) critérios constantes da referida proposta (Pontuação Total).

5.4. Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito nos termos do disposto no artigo 60 da Lei 14.133/2021.

5.5. A classificação das propostas ofertadas será efetuada em ordem decrescente dos totais de pontos obtidos, sendo considerada vencedora a proposta com maior número de pontos.

5.5.1. Não serão consideradas, para fins de julgamento, a proposta que consignar:

5.5.2. Oferta de vantagem não prevista no Edital.

5.5.3. Vantagem baseada nas ofertas dos demais licitantes.

5.5.4. Oferta de prazo ou condições diferentemente do fixado neste Termo.

5.5.5. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às exigências deste Termo, que forem omissas, vagas ou apresentarem irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento.

5.6. A análise das propostas ficará a cargo de Comissão devidamente constituída e designada para tal finalidade.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1. A habilitação jurídica será comprovada mediante a apresentação da seguinte documentação:

6.1.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresariais e, no caso de sociedades por ações, estes acompanhados de documentos de eleição de seus administradores.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

6.1.2. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício, devidamente registrado no órgão competente.

6.1.3. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

6.2. A regularidade fiscal será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

6.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

6.2.2. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual, do Distrito Federal ou Municipal, se houver, relativo à sede ou domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

6.2.3. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de Tributos Municipais Mobiliários, expedida no local do domicílio ou sede do interessado.

6.2.4. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de Tributos Estaduais, expedida no local do domicílio ou sede da licitante. No caso de empresa prestadora de serviços, apresentar a Certidão Negativa de Inscrição no Cadastro de Contribuintes da Secretaria da Fazenda do Estado.

6.2.5. Certidão conjunta negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

6.2.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da respectiva certidão negativa (CNDT), dentro de sua validade, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, conforme Lei Federal 12.440/11.

6.2.7. Certificado de regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), expedido pela Caixa Econômica Federal.

6.3. Declaração de pleno conhecimento do imóvel pretendido e de cumprimento integral dos itens de sua Proposta.

6.4. A habilitação econômico-financeira será comprovada mediante apresentação dos seguintes documentos:

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

6.4.1. Certidão negativa de falência ou concordata, expedida pelo distribuidor da sede da licitante, ou empresas que estejam em recuperação judicial, deverão apresentar plano de recuperação já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor, conforme Súmula 50 do TCE/SP.

6.4.2. Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.

6.4.2.1. Os documentos referidos no item acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 02 (dois) anos.

6.5. Para fins de comprovação de capital social, a licitante deverá apresentar Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado onde a licitante tem seu domicílio legal, com data de emissão não superior a 30 dias que antecedem a abertura do processo.

6.6. Demonstração de que a licitante possui capacidade econômico-financeira, de acordo com os índices a seguir, que serão calculados a partir do balanço patrimonial apresentado, em que sejam nomeados os valores do ativo circulante (AC), do realizável a longo prazo (RLP), do passivo circulante (PC), do exigível a longo prazo (ELP), de modo a extraírem-se:

I. índice de liquidez geral (ILG) igual ou superior a 1,00

II. índice de liquidez corrente (ILC) igual ou superior a 1,00

III. índice de endividamento total (IE) igual ou inferior a 0,50

6.6.1. As empresas com menos de um exercício financeiro devem cumprir a exigência deste item mediante apresentação de Balanço de Abertura ou do último Balanço Patrimonial levantado, conforme o caso.

6.7. Os quadros abaixo servem de orientação para os licitantes de como os cálculos serão procedidos.

INDICADORES	FÓRMULA	ÍNDICE
Índice de liquidez geral	(AC+RLP)/(PC+ELP)	1,00
Índice de liquidez corrente	AC/PC	1,00
Índice de endividamento total	(PC+ELP)/AT	0,50

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

RLP = Realizável a Longo Prazo

ELP = Exigível a Longo Prazo

AT = Ativo Total

6.8. Serão considerados aceitos o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

6.8.1. Para sociedades regidas pela Lei nº. 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas):
6.8.1.1. Publicados em Diário Oficial, publicados em Jornal de grande circulação ou por cópia reprográfica do Livro Diário das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente.

6.8.2. Para sociedades por cotas de responsabilidades limitada (Ltda):

6.8.2.1. Cópia reprográfica do Livro Diário, das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente.

6.8.3. Para sociedades sujeitas ao regime estabelecido na Lei nº 9.317/96 (Lei das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte – SIMPLES):

6.8.3.1. Cópia reprográfica do Livro Diário, das páginas no qual tenham sido transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstrações do Resultado do Exercício, inclusive com termos de abertura e de encerramento devidamente autenticadas na Junta Comercial da sede do domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente.

6.8.4. As empresas optantes pelo Sistema Integrado de Pagamentos de Impostos e Contribuições – Simples e Microempresas, segundo a Lei nº. 9.317/96 estão desobrigadas da escrituração completa somente para fins fiscais, entretanto, para fins de cadastro e licitação é exigida a documentação nos termos dos art. 69 e 70 da Lei 14.133/2021.

6.8.5. As empresas sujeitas à Tributação do Imposto de Renda com base no Lucro Real ou Lucro Presumido:

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

6.8.5.1. As empresas sujeitas à tributação do Imposto de Renda com base no lucro real, obrigadas a apresentar a Escrituração Contábil Digital - SPED DIGITAL, deverão apresentar Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado do Exercício, todos extraídos do Livro Digital, acompanhado do Recibo de Entrega que comprove sua autenticação conforme Decreto nº. 8.683/2016.

6.8.6. Para sociedades criadas no exercício em curso:

6.8.6.1. Cópia reprográfica do balanço de abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial da sede ou domicilio da empresa ou em outro órgão equivalente.

7. DA CONVOCAÇÃO E DO CONTRATO

7.1. Homologado o resultado da licitação, será celebrado o Termo de Contrato com o licitante vencedor, que terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para assinatura.
7.2. A empresa deverá assinar o Termo de Contrato, por via digital, na plataforma de protocolos e documentos digitais deste Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação que será efetivada via e-mail, informado pelo licitante vencedor.
7.3. Nas hipóteses de recusa do adjudicatário na assinatura do contrato, no prazo estipulado, bem como em caso de perda dos requisitos de manutenção da habilitação, serão convocadas as demais empresas conforme ordem de classificação, obedecidas às exigências de habilitação do edital.
7.4. Pela recusa injustificada em assinar o termo contratual no prazo estabelecido, será aplicada multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato, respeitado o contraditório.
7.5. O prazo estabelecido no edital para assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada do interessado, desde que o motivo seja aceito pela autoridade indicada no artigo 8º do Decreto Municipal 6.545/2023.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. Da Concessionária

8.1.1. Protocolizar junto ao departamento competente, em até 60 (sessenta) dias, a partir da subscrição do contrato de concessão de direito real de uso, o projeto de construção da empresa, para a devida análise e aprovação.

8.1.2. Edificar e dar início ao funcionamento da empresa no prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, que não deverá exceder a 24 (vinte e quatro) meses, considerando o termo inicial da contagem de prazo, a data da aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal.

8.1.2.1. Qualquer alteração de prazo deverá ser comunicada e justificada ao Poder Concedente, hipótese em que será submetida à análise e anuência da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, quanto à possível dilação de prazo.

8.1.3. Cumprir fielmente, sob pena de rescisão, o contrato firmado, as normas ambientais, tributárias, empresariais, trabalhistas, previdenciárias e outras em vigor, relacionadas ao ramo de atividade da Concessionária.

8.1.4. Assegurar que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos empregos gerados sejam preenchidos por mão-de-obra local, exceto em relação aos cargos ou funções que exijam mão-de-obra especializada não disponível no Município;

8.1.5. Manter, permanentemente, a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade constante junto ao contrato firmado, sendo vedada a adoção de quaisquer condutas, quando da utilização do imóvel concedido, de prática considerada ilegal, abusiva ou contrária ao interesse público.

8.1.6. Manter a indisponibilidade do bem, objeto de concessão, vedada a alienação ou qualquer outra figura jurídica que importe sua transferência a terceiros.

8.1.7. Promover o uso do imóvel, zelosamente, mantendo-o limpo e executando, às suas expensas, todos os serviços de conservação que se façam necessários.

8.1.8. Responsabilizar-se, a partir da data da assinatura do contrato, pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, bem como pelas tarifas de água, telefone, energia elétrica e demais despesas inerentes ao bem.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

8.1.9. Recolher todos os tributos correspondentes à atividade a ser desenvolvida no imóvel concedido, sejam diretos e indiretos, inclusive suas obrigações previdenciárias e trabalhistas.

8.1.10. Cumprir todas as exigências das leis e normas atinentes à segurança, higiene e medicina do trabalho, fornecendo os adequados equipamentos de proteção individual a todos os que trabalharem.

8.1.11. Arcar, integral e expressamente, com a responsabilidade por quaisquer compromissos ou obrigações que sejam assumidas com terceiros, empregados, subordinados, prepostos ou contratantes, assim como por quaisquer danos ou indenizações, ainda que vinculados ou decorrentes da pactuação, bem como pelos eventuais encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais ou de quaisquer outras espécies decorrentes do uso das construções, seus espaços, benfeitorias e equipamentos existentes nas dependências do imóvel.

8.1.12. Arcar com todas as despesas inerentes à manutenção e à conservação do bem, não cabendo qualquer indenização ou compensação quando do término da concessão, por qualquer motivo.

8.1.13. Manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, nos termos das condições e obrigações fixadas, bem como de outros encargos específicos, e assim devendo restituí-lo.

8.1.14. Submeter à análise e aprovação dos órgãos competentes, qualquer intervenção que necessite ser realizada no imóvel objeto da concessão.

8.1.15. Observar as recomendações e instruções técnicas do Poder Concedente, quando necessárias e feitas, e a legislação vigente, assumindo exclusivamente a responsabilidade civil, penal e administrativa por ações próprias e de terceiros.

8.1.16. Dar imediata ciência ao Poder Concedente caso venha a receber quaisquer autuações administrativas, citações ou intimações judiciais relacionadas ao imóvel objeto da concessão, respondendo, pessoal e exclusivamente, por eventuais intercorrências, prejuízos ou condenações que vierem a ocorrer e/ou serem cominadas, desde que decorrentes do uso do bem público pela mesma.

8.1.17. Apresentar, anualmente, durante a execução do contrato, documentos e relatórios que comprovem o cumprimento das obrigações contratuais assumidas, sob pena de rescisão do contrato e aplicação das penalidades cabíveis.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

8.1.18. Na hipótese de não apresentação dos documentos e relatórios, será expedida notificação a fim de que sejam prestados os devidos esclarecimentos.

8.1.19. Caso a concessionária não observe o prazo fixado pelo Poder Concedente para a apresentação dos documentos, poderá o Concedente aplicar sanções e/ou efetivar a rescisão unilateral do contrato firmado, nos termos da Lei 14.133/2021.

8.1.19.1. A concessionária perderá, ainda, o direito de concessão do bem imóvel concedido, inclusive com as benfeitorias realizadas, sem direito à indenização e/ou retenção, nos casos de:

8.1.19.2. desativação das atividades por mais de 06 (seis) meses consecutivos, sem motivo justificado e devidamente comprovado.

8.1.19.3. redução da oferta de emprego pela metade, sem motivo justificado, se antes de decorridos 10 (dez) anos do início das atividades.

8.1.19.4. violação fraudulenta das obrigações tributárias ou dos documentos que comprovaram os termos da proposta, responsáveis pelo êxito no processo licitatório.

8.1.20. Desocupar o imóvel e restituí-lo, finda a concessão, nas condições previstas no contrato, sem necessidade de qualquer interpelação e notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa, sem prejuízo da adoção de outras eventuais medidas administrativas e judiciais julgadas cabíveis pelo Poder Concedente.

8.1.21. A concessionária deverá entregar ao Poder Concedente, ao final da obra, o *"as built"* do que foi realizado, acompanhado da planilha de gastos efetivos e notas fiscais com a edificação para fins de incorporação ao patrimônio do município.

8.1.22. As despesas decorrentes da lavratura do competente documento público, bem como o seu registro e demais emolumentos, correrão por conta da Concessionária, sem qualquer ônus ao Poder Concedente.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

8.2. Do Poder Concedente

8.2.1. Avaliar e aprovar os projetos apresentados pela concessionária para a realização da obra de edificação da empresa.

8.2.2. Fiscalizar a execução da obra.

8.2.3. Fiscalizar o cumprimento de todos os itens do contrato, orientando e aplicando as sanções cabíveis, respeitando os Princípios do Contraditório e da Ampla Defesa, nos termos das legislações vigentes.

8.2.4. Executar periodicamente vistorias no local para verificar a integridade do patrimônio público.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do cumprimento do contrato caberá ao Poder Concedente, nos termos do artigo 104 da Lei 14.133/2021, por intermédio de Comissão Especial a ser designada para acompanhamento e fiscalização.

9.2. A concessionária se obriga a permitir ao Poder Concedente, livre acesso a todas as suas dependências, dentro da área da concessão objeto desta licitação, fornecendo quando solicitado, todos os dados, documentos e informações necessários ao cumprimento da avença.

9.3. A ação da fiscalização não exonera a concessionária de suas responsabilidades contratuais.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Em caso de injustificado atendimento, parcial ou total, do objeto desta licitação, serão aplicadas, conforme o caso, as sanções previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

10.2. O contrato será extinto de pleno direito, independentemente de interpelação judicial sem qualquer ônus ao Poder Concedente quando a concessionária transferir no todo ou em parte, a concessão decorrente desta licitação, sem a prévia anuência do Poder Concedente.

10.3. Toda e qualquer irregularidade constatada será notificada ao concessionário, por ofício, para que o mesmo se manifeste em defesa própria.

10.4. A notificação será considerada sem efeito, se for acatada a defesa oferecida.

10.5. Sendo julgada procedente a irregularidade, serão aplicadas as penalidades de acordo com os ditames da Lei 14.133/2021.

10.6. Pela inexecução parcial dos compromissos assumidos na proposta, o Poder Concedente poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à concessionária multa de 5% (cinco por cento) para cada item descumprido, cuja base de cálculo será o valor do imóvel descrito no Laudo de Avaliação.

10.7. Poderá ser aplicada multa de mora na hipótese de atraso injustificado no início das atividades empresariais, no percentual de 0,5 % (cinco décimos por cento) ao mês, cuja base de cálculo será o valor do imóvel, descrito no Laudo de Avaliação.

10.8. Nos termos do art. 162, Parágrafo Único da Lei nº 14.133/2021, a aplicação da multa de mora não impedirá que o Poder Concedente a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na forma da Lei.

11. DA GARANTIA DO CONTRATO

11.1. Será exigida a prestação de garantia de cumprimento do Contrato, a ser efetuada pela empresa vencedora da licitação, na importância de 1% (um por cento) do valor avaliado do imóvel, referente aos primeiros 02 (dois) anos da Concessão.

11.2. A concessionária poderá optar por uma das modalidades de garantia, nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.

11.3. A garantia deverá ser efetuada pela concessionária até o dia anterior à assinatura do contrato.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

11.4. Decorrido o prazo de 02 (dois) anos da garantia contratual, o gestor do contrato avaliará a necessidade, ou não, da prorrogação da validade da garantia.

11.5. Caso o pagamento da garantia prestada seja efetuado em dinheiro, o recolhimento far-se-á por guia própria, vinculada em conta especial remunerada, em agência bancária a critério do Poder Concedente.

12. DAS CONDIÇÕES GERAIS

12.1. A contagem dos prazos estabelecidos neste edital deverá, estritamente, obedecer às disposições ao artigo 183 da Lei 14.133/2021.

12.2. Os proponentes responderão pela veracidade dos dados e declarações por eles fornecidos, sob as penas da lei.

12.3. Correrão por conta e risco da Concessionária todas as despesas diretas e indiretas, inclusive os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

12.4. A Concessionária se obriga, para a realização dos serviços, a tomar todas as precauções quanto à prevenção de acidentes junto aos seus funcionários, fornecendo todos os equipamentos necessários, sinalizações, respondendo também junto a terceiros contratados.

12.5. Até a assinatura do Contrato, a licitante vencedora poderá ser desclassificada, se o Poder Concedente, tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilidade jurídica, regularidade fiscal, não apreciado pela Comissão, ou decorrente de fatos supervenientes, só conhecidos após o julgamento.

12.6. Ocorrendo a desclassificação da concorrente vencedora por fatos referidos no item anterior deste Edital, o Poder Concedente poderá convocar as licitantes remanescentes por ordem de classificação ou revogar a licitação.

12.7. O Contrato decorrente desta licitação poderá ser extinto pelo Poder Concedente nas hipóteses previstas nos artigos 137 e seguintes da Lei 14.133/2021.

12.8. A Concessionária, durante a vigência contratual, será a única responsável, perante terceiros, pelos atos praticados pelo seu pessoal, não respondendo o Poder Concedente, em hipótese alguma, por ressarcimento e indenizações, seja a que título for.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

12.9. Toda e qualquer construção ou benfeitoria que venha a ser efetivada no bem público concedido se incorpora a este, tornando-se de propriedade pública, sem direito a qualquer indenização, compensação ou retenção pela Concessionária.

12.10. A concessão do bem público municipal poderá ser objeto de extinção por rescisão antecipada, mediante distrato ou rescisão unilateral por iniciativa do Poder Concedente, observado o interesse público e, conforme a hipótese, observado o devido processo legal e assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa.

12.11. O Poder Concedente e a Concessionária poderão definir conjunta e previamente, de acordo com a conveniência e oportunidade, as estratégias para adoção de medidas judiciais e/ou extrajudiciais, que porventura se fizerem necessárias para a proteção da propriedade contra potenciais atos de turbação, esbulho ou qualquer espécie de violação que possa ser praticada por terceiros.

12.12. A Concessionária deverá, no término do contrato, entregar o imóvel em perfeitas condições, independentemente de qualquer notificação.

12.13. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação.

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1. Não há previsão orçamentária, considerando que a contratação decorrente deste procedimento licitatório não envolve dispêndio de recursos públicos.

Pindamonhangaba, 24 de junho de 2026.

MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES
DIRETORA DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C e informe o código 8067-47E9-9525-6E3C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8067-47E9-9525-6E3C

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

- DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES (CPF 185.XXX.XXX-57) em 25/06/2026 15:41:30 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI (CPF 072.XXX.XXX-21) em 26/06/2026 10:01:15 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/8067-47E9-9525-6E3C

ANEXO II

(MODELO)

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO INTEGRAL DO IMÓVEL, DE SUAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, LOCALIZAÇÃO E CUMPRIMENTO INTEGRAL DOS ITENS DA PROPOSTA

CONCORRÊNCIA Nº

(Nome da Empresa), CNPJ/MF nº _____, sediada (Endereço Completo), por seu representante legal, (Qualificação), declara, sob as penas da Lei, que conhece o IMÓVEL objeto da concessão de direito real de uso, o qual está destinado para fins de exploração de atividade econômica industrial.

Declara, ainda, que tomou conhecimento de todas as condições estabelecidas no Edital e seus anexos, e cumprirá na íntegra os itens apresentados na Proposta.

(Local e Data)

_____

Identificação e assinatura do representante legal

ANEXO III – MODELO DE CREDENCIAMENTO

Ao

[PODER CONCEDENTE].

CONCORRÊNCIA PRESENCIAL Nº 012/2026

Objeto: **Concessão de direito real de uso, de imóvel pertencente ao Município de Pindamonhangaba, para fins de implantação e/ou expansão de indústria (Localização: Avenida José Achiles Machado Ribas).**

Prezados senhores,

Atendendo ao disposto no Edital de Licitação da Concorrência Pública nº 012/2026, vimos, pela presente, credenciar e indicar como representante legal perante V.Sas, o Sr. xx, portador do [número e tipo do documento] e, no seu impedimento, o Sr. Sr. xx, portador do [número e tipo do documento], como representantes qualificados e autorizados, com todos os poderes para representar esta Empresa, no decorrer do certame, inclusive para receber intimações, correspondências, e desistir, expressamente, de recursos, até a fase da adjudicação, bem como subscrever os documentos contidos nos invólucros nºs. [●].

_____,___ de _____ de 2026

Razão social da licitante

Nome do responsável

OBSERVAÇÃO

Pref. Munic. de Pindamonhangaba
Folha n.º

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÕES

Ao **[PODER CONCEDENTE]**

Prezados Senhores,

A LICITANTE (qualificação), por meio de seu(sua) representante legal, Sr.(a) xxxxx declara que, como condição para participação na CONOCRRÊNCIA XX/2024, até a presente data:

( ) Cumpre os requisitos para a habilitação definidos no Edital e que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias;

( ) Que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos;

( ) Que sob as penalidades cabíveis, a não superveniência de fato impeditivo da habilitação;

( ) Que a empresa é idônea e atende a todos os pré-requisitos da licitação e demais exigências contidas na Lei 14.133/2021;

( ) Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

( ) Que assume total responsabilidade pelas informações prestadas e, em qualquer tempo, exime o ora contratante de quaisquer ônus civil e penal que lhe possa acarretar;

( ) Que fará prova de todas as informações ora declaradas, quando necessário ou solicitado e que se compromete a apresentar a documentação original, quando for solicitada pelo Pregoeiro ou sua Equipe de Apoio, no prazo que estipular;

( ) Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição Federal de 1998;

( ) Que a proposta foi elaborada de forma independente e que compreende todas e quaisquer despesas operacionais, tais como frete, encargos sociais e previdenciários, seguros, tributos diretos e indiretos incidentes sobre o fornecimento do objeto licitado e outros que incidam direta ou indiretamente no fornecimento do objeto licitado, como a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados pela Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta, vigentes na data da entrega desta proposta;

( ) Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

( ) Que cumpre com a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991;

( ) Que nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, não tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

( ) A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará o licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

Atenciosamente,

[Local e data]

_____
[Proponente]
[nome e assinatura do(s) representante(s) legal(is) do proponente, com firma reconhecida]

ANEXO V

MODELO DE PROPOSTA

(EM PAPEL TIMBRADO DA LICITANTE)

Empresa:

CNPJ:

Objeto: Concessão de Direito Real de Uso do Imóvel descrito na matrícula 48.733

Itens	Critérios	Unidade Padrão
1	Quantidade de Empregos Diretos já existentes (mínimo de 15), devidamente comprovados, por meio do E-Social e DCTF Web, do mês anterior à data do Edital	_____ empregos
2	Ativo fixo imobilizado devidamente comprovado, de acordo com Balanço Patrimonial do último exercício	R$ _____
3	Previsão de geração de empregos diretos em Pindamonhangaba, nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel (mínimo de 10 empregos diretos)	_____ empregos
4	Previsão de Investimentos em ativos fixos nos primeiros 02 (dois) anos, contados do início das atividades no imóvel	R$ _____
5	Valor do Capital Social da empresa devidamente comprovado, de acordo com o Balanço Patrimonial do último do exercício	R$ _____
6	Participação Comunitária	_____ UFMP's

(Valor da UFMP – exercício de 2026 – R$ 135,56)

ANEXO VI

MINUTA CONTRATUAL

CONTRATO Nº XXX/2026

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, DE IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA INDUSTRIAL , QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA E A EMPRESA XXXXX.

Pelo presente instrumento contratual que entre si fazem, de um lado o **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA,** pessoa jurídica de direito público, com sede nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400, inscrita no CNPJ sob nº 45.226.214/0001-19, neste ato representado pelo seu Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Sr. XXXXXXX, brasileiro, XXXX, XXXXXX, portador da cédula de identidade nº XXXXXXXX e do CPF/MF nº XXXXXXXX, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua XXXXXXXXXXXXXXXXX, nº XXX, Bairro XXXXX, doravante simplesmente designada **CONCEDENTE**, e de outro a empresa **XXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado legalmente constituída, com sede na cidade de XXXX/XX, na Rua XXXX, nº XXX, Bairro XXX, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº XXXX, Inscrição Estadual nº XXXX, neste ato representada por seu XXXX, Sr. **XXXX**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade nº xxx SSP/SP, inscrito no CPF sob nº xxxx, doravante simplesmente designada como **CONCESSIONÁRIA**, nesta e na melhor forma de direito, firmam o presente contrato, vinculado a todos os termos expressos no edital licitatório **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº XX/2026 (PMP XXXX/2026)**, e de acordo com as normas emanadas das regidas Lei Federal Nº 14.133/2021, Lei Municipal 5.602/2013, Decreto Municipal Nº 6.545/2023, Leis Complementares nº 70 e 73/2023, e suas alterações, não podendo este desvincular sob nenhum pretexto, com as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a **CONCESSÃO DE D I R E I T O R E A L D E USO, DE IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA INDUSTRIAL EMPRESARIAL,** nas condições estabelecidas no Projeto Básico e seus anexos.

1.2. Consideram-se integrantes do presente contrato, como se nele estivessem transcritos, os documentos a seguir relacionados, os quais, neste ato, as partes declaram conhecer e aceitar:

a) O edital do certame licitatório acima indicado e seus anexos
b) A proposta elaborada e apresentada pela CONCESSIONÁRIA, datada de **xx/xx/2026**.

1.3 A descrição do imóvel e a sua avaliação constam nos anexos do Termo de Referência.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO REGIME DE EXECUÇÃO

2.1. O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo constam no Termo de Referência anexo a este Contrato.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA

3.1. O objeto deste contrato somente será recebido, nos termos do art. 140, inciso I e parágrafos, da Lei Federal nº 14.133/2021, se estiver plenamente de acordo com as especificações constantes dos documentos citados em 1.2.

3.2. O recebimento provisório e definitivo do objeto contratual deve ser realizado conforme o disposto no art. 140 da Lei Federal 14.133, de 2021, e em consonância com as regras definidas no edital para o objeto específico do contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR, DOS RECURSOS E DO PAGAMENTO

O valor total do presente contrato é de **R$ xxxxxx** (xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), e não onerará os recursos do orçamento do município de Pindamonhangaba.
4.1. A CONCESSIONÁRIA estará isenta de qualquer pagamento mensal pelo uso do imóvel referente ao valor locatício.

5. CLÁUSULA QUINTA - DOS PRAZOS DE ENTREGA E VIGÊNCIA DO CONTRATO

5.1. O prazo de concessão de direito real de uso será de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, sendo que, findo o Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, o imóvel correspondente deverá ser revertido ao patrimônio do Município com todas as benfeitorias realizadas, sem qualquer ônus para esta Municipalidade.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

6.1. Protocolizar junto ao departamento competente, em até 60 (sessenta) dias, a partir da subscrição do contrato de concessão de direito real de uso, o projeto de construção da empresa, para a devida análise e aprovação.
6.2. Edificar e dar início ao funcionamento da empresa no prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, que não deverá exceder a 24 (vinte e quatro) meses, considerando o termo inicial da contagem de prazo, a data da aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal.
a) Qualquer alteração de prazo deverá ser comunicada e justificada ao Poder Concedente, hipótese em que será submetida à análise e anuência da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, quanto à possível dilação de prazo.
6.2.1. Arcar com os custos e ônus decorrentes de limpeza, destoca, terraplenagem, recuos de segurança e eventuais restrições ou adequações construtivas.
6.3. Cumprir fielmente, sob pena de extinção, o contrato firmado, as normas ambientais, tributárias, empresariais, trabalhistas, previdenciárias e outras em vigor, relacionadas ao ramo de atividade da Concessionária.
6.4. Assegurar que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos empregos gerados sejam preenchidos por mão-de-obra local, exceto em relação aos cargos ou funções que exijam mão-de-obra especializada não disponível no Município.
6.5. Manter, permanentemente, a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade constante junto ao contrato firmado, sendo vedada a adoção de quaisquer condutas, quando da utilização do imóvel concedido, de prática considerada ilegal, abusiva ou contrária ao interesse público.
6.6. Manter a indisponibilidade do bem, objeto de concessão, vedada a alienação ou qualquer outra figura jurídica que importe sua transferência a terceiros.
6.7. Promover o uso do imóvel, zelosamente, mantendo-o limpo e executando, às suas expensas, todos os serviços de conservação que se façam necessários.
6.8. Responsabilizar-se, a partir da data da assinatura do contrato, pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, bem como pelas tarifas de água, telefone, energia elétrica e demais despesas inerentes ao bem.
6.9. Recolher todos os tributos correspondentes à atividade a ser desenvolvida no imóvel concedido, sejam diretos e indiretos, inclusive suas obrigações previdenciárias e trabalhistas.
6.10. Cumprir todas as exigências das leis e normas atinentes à segurança, higiene e medicina do trabalho, fornecendo os adequados equipamentos de proteção individual a todos os que trabalharem.
6.11. Arcar, integral e expressamente, com a responsabilidade por quaisquer compromissos ou obrigações que sejam assumidas com terceiros, empregados, subordinados, prepostos ou contratantes, assim como por quaisquer danos ou indenizações, ainda que vinculados ou decorrentes da pactuação, bem como pelos eventuais encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais ou de quaisquer outras espécies decorrentes do uso das construções, seus espaços, benfeitorias e equipamentos existentes nas dependências do imóvel.

6.12. Arcar com todas as despesas inerentes à manutenção e à conservação do bem, não cabendo qualquer indenização ou compensação quando do término da concessão, por qualquer motivo.
6.13. Manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, nos termos das condições e obrigações fixadas, bem como de outros encargos específicos, e assim devendo restituí-lo.

6.14. Submeter à análise e aprovação dos órgãos competentes, qualquer intervenção que necessite ser realizada no imóvel objeto da concessão.
6.15. Observar as recomendações e instruções técnicas do Poder Concedente, quando necessárias e feitas, e a legislação vigente, assumindo exclusivamente a responsabilidade civil, penal e administrativa por ações próprias e de terceiros.
6.16. Dar imediata ciência ao Poder Concedente caso venha a receber quaisquer autuações administrativas, citações ou intimações judiciais relacionadas ao imóvel objeto da concessão, respondendo, pessoal e exclusivamente, por eventuais intercorrências, prejuízos ou condenações que vierem a ocorrer e/ou serem cominadas, desde que decorrentes do uso do bem público pela mesma.
6.17. Apresentar, anualmente, durante a execução do contrato, documentos e relatórios que comprovem o cumprimento das obrigações contratuais assumidas, sob pena de rescisão do contrato e aplicação das penalidades cabíveis.
6.18. Na hipótese de não apresentação dos documentos e relatórios, será expedida notificação a fim de que sejam prestados os devidos esclarecimentos.
6.19. Caso a concessionária não observe o prazo fixado pelo Poder Concedente para a apresentação dos documentos, poderá o Concedente aplicar sanções e/ou efetivar a rescisão unilateral do contrato firmado, nos termos da Lei 14.133/2021.
6.20. A concessionária perderá, ainda, o direito de concessão do bem imóvel concedido, inclusive com as benfeitorias realizadas, sem direito à indenização e/ou retenção, nos casos de:
a) desativação das atividades por mais de 06 (seis) meses consecutivos, sem motivo justificado e devidamente comprovado;
b) redução da oferta de emprego pela metade, sem motivo justificado, se antes de decorridos 10 (dez) anos do início das atividades;
c) violação fraudulenta das obrigações tributárias ou dos documentos que comprovaram os termos da proposta, responsáveis pelo êxito no processo licitatório.
6.21. Desocupar o imóvel e restituí-lo, finda a concessão, nas condições previstas no contrato, sem necessidade de qualquer interpelação e notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa, sem prejuízo da adoção de outras eventuais medidas administrativas e judiciais julgadas cabíveis pelo Poder Concedente.
6.22. A concessionária deverá entregar ao Poder Concedente, ao final da obra, o "as built" do que foi realizado, acompanhado da planilha de gastos efetivos e notas fiscais com a edificação para fins de incorporação ao patrimônio do município.
6.23. As despesas decorrentes da lavratura do competente documento público, bem como o seu registro e demais emolumentos, correrão por conta da Concessionária, sem qualquer ônus ao Poder Concedente.
6.24. Não permitir utilização de qualquer trabalho de menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho de menos de dezoito anos noturno, perigoso ou insalubre.
6.25. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no respectivo procedimento licitatório.
6.26. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116 da Lei Federal 14.133/2021)
6.27. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, § único, da Lei Federal 14.133/2021).

7. DA CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

7.1. Avaliar e aprovar os projetos apresentados pela concessionária para a realização da obra de edificação da empresa.

7.2. Fiscalizar a execução da obra.
7.3. Fiscalizar o cumprimento de todos os itens do contrato, orientando e aplicando as sanções cabíveis, respeitando os Princípios do Contraditório e da Ampla Defesa, nos termos das legislações vigentes.

7.4. Executar periodicamente vistorias no local para verificar a integridade do patrimônio público.

7.5. Aplicar à CONCESSIONÁRIA sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do contrato e pelas demais infrações administrativas sujeitas à fiscalização da Contratante.
7.6. Prestar quaisquer esclarecimentos que venham a ser formalmente solicitados pela CONTRATADA, pertinentes ao objeto do presente pacto.
7.7. Comunicar imediatamente à CONCESSIONÁRIA qualquer irregularidade constatada na execução do objeto, utilizando-se da forma escrita, para que esta possa tomar as medidas necessárias.

8. DA CLÁUSULA OITAVA - DA CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

8.1. Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

9. DA CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do cumprimento do contrato caberá ao Poder Concedente, nos termos do artigo 104 da Lei 14.133/2021, por intermédio de Comissão Especial a ser designada para acompanhamento e fiscalização.
9.2. A concessionária se obriga a permitir ao Poder Concedente, livre acesso a todas as suas dependências, dentro da área da concessão objeto desta licitação, fornecendo quando solicitado, todos os dados, documentos e informações necessários ao cumprimento da avença.
9.3. A ação da fiscalização não exonera a concessionária de suas responsabilidades contratuais.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Em caso de injustificado atendimento, parcial ou total, do objeto desta licitação, serão aplicadas, conforme o caso, as sanções previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.
10.2. O contrato será extinto de pleno direito, independentemente de interpelação judicial sem qualquer ônus ao Poder Concedente quando a concessionária transferir no todo ou em parte, a concessão decorrente desta licitação, sem a prévia anuência do Poder Concedente.
10.3. Toda e qualquer irregularidade constatada será notificada ao concessionário, por ofício, para que o mesmo se manifeste em defesa própria.
10.4. A notificação será considerada sem efeito, se for acatada a defesa oferecida.
10.5. Sendo julgada procedente a irregularidade, serão aplicadas as penalidades de acordo com os ditames da Lei 14.133/2021.
10.6. Pela inexecução parcial dos compromissos assumidos na proposta, o Poder Concedente poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à concessionária multa de 10% (dez por cento) para cada item descumprido, cuja base de cálculo será o valor do imóvel descrito no Laudo de Avaliação.
10.7. Poderá ser aplicada multa de mora na hipótese de atraso injustificado no início das atividades empresariais, no percentual de 0,5 % (cinco décimos por cento) ao mês, cuja base de cálculo será o valor do imóvel, descrito no Laudo de Avaliação.
10.8. Nos termos do art. 162, Parágrafo Único da Lei nº 14.133/2021, a aplicação da multa de mora não impedirá que o Poder Concedente a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na forma da Lei.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

11.1. Os direitos e as responsabilidades das partes são os que decorrem das cláusulas desta avença e do regime de Direito Público a que a mesma está submetida, na forma da legislação de regência.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GARANTIA

12.1. Será exigida a prestação de garantia de cumprimento do Contrato, a ser efetuada pela empresa vencedora da licitação, na importância de 1% (um por cento) do valor avaliado do imóvel, referente aos primeiros 02 (dois) anos da Concessão.
12.2. A concessionária poderá optar por uma das modalidades de garantia, nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.
12.3. A garantia deverá ser efetuada pela concessionária até o dia anterior à assinatura do contrato.
12.4. Decorrido o prazo de 02 (dois) anos da garantia contratual, o gestor do contrato avaliará a necessidade, ou não, da prorrogação da validade da garantia.
12.5. Caso o pagamento da garantia prestada seja efetuado em dinheiro, o recolhimento far-se-á por guia própria, vinculada em conta especial remunerada, em agência bancária a critério do Poder Concedente.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO DO CONTRATO

13.1. A gestão do presente contrato será realizada pela Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Econômico, tendo como responsável o Sr. Marcelo Ribeiro Martuscelli.

14. DA CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

14.1. O presente contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei 14.133/2021, suas alterações e pelos preceitos de Direito Público, aplicando-se supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado.
14.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida Lei e suas alterações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o Foro desta Comarca de Pindamonhangaba/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato e que não possa ser resolvida de comum acordo entre as partes.
E, por assim estarem justas e contratadas as partes, mutuamente obrigadas, assinam digitalmente o presente instrumento contratual, conforme MP nº 2.200 de 24 de agosto de 2001, em igual teor e forma, para todos os fins de direito.

Pindamonhangaba, XX de XXXX de 2026.

XXXXXXX
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

xxxxxx
Concessionária

Testemunhas:

Nome _____ Nome _____
RG _____ RG _____
Assinatura _____ Assinatura _____

ANEXO VII

LAUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO

Abril de 2026

Solicitante: Município de Pindamonhangaba através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – Memorando 1Doc nº 6.804/2026 para fins de concessão de direito real de uso.

Assunto: O presente Laudo Preliminar prevê a avaliação de área objeto da matrícula nº 48.733 denominada como Terreno Desmembrado "7", da Fazenda São João da Boa Vista, com metragem quadrada igual a 7.633,96 m² que faz frente para a Av. José Achiles Machado Ribas.

1) Informações do imóvel

- Matrícula: nº 48.733 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba
- Sigla: SE.16.03.01.016.000
- Área: 7.633,96 m²
- Zona: Á área se encontra situada em Macrozona Urbana – MZU, Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE, de acordo com Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 66 de 06 de janeiro de 2022.
- Descrição: **TERRENO DESMEMBRADO "7", da Fazenda São João da Boa Vista – Sítio Bondade 3, situado nesta cidade, no Distrito de Moreira César**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto "2A", localizado na lateral direita da Avenida José Achiles Machado Ribar (sentido cidade-bairro), distante 176,86 (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros) do ponto "2" do perímetro principal (ponto esse distante 649,37m (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros) do ponto "1" do perímetro principal, ponto esse distante 147,03m (cento e quarenta e sete metros e três centímetros) do Km 1, da Rodovia Engenheiro Luiz Dumont Villares, na lateral esquerda da referida rodovia no sentido Rodovia Presidente Dutra – Moreira César); daí segue rumo 58º35'02"NE e distância de 30,36m (trinta metros e trinta e seis centímetros) até o ponto "3", confrontando com a Avenida José Achiles Machado

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

Ribas; daí segue rumo 87º34'34"NE e distância de 113,43m (cento e treze metros e quarenta e três centímetros) até o ponto "3A", confrontando com a Área Verde "1", do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01º33'18"SE e distância de 60,12m (sessenta metros e doze centímetros) até o ponto "2C"; daí segue rumo 88º50'49"NW e distância de 141,84m (cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros) até o ponto "2B"; daí segue rumo 01º29'38"NE e distância de 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros) até o ponto "2A" inicial, confrontando com a área remanescente, de propriedade de Marcello Duran Cominato e s/m Valéria Barchese Cominato, **encerrando a área de 7.633,96m² (sete mil, seiscentos e trinta e três metros e noventa e seis decímetros quadrados)**. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-16-03-01-016-00.

- Localização em foto:

Localização Terreno Desmembrado "7"

2) Diagnóstico do Mercado

- Mercado em recessão

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

- Liquidez baixa

3) Vistoria do imóvel

A vistoria do imóvel pode ser encontrada nos anexos deste laudo.

4) Método

Denominado de *Método de Comparação de Vendas ou Ofertas*, ou também de apenas *Método de Comparação*, consiste na estimativa do valor de mercado obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias. É um processo de correlação de valores.

Com relação a esta avaliação, será tomado como base os preços já determinados pelas imobiliárias consultadas.

Serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização:

- Fator de fonte (F_F)

Tomado como igual a 0,90 para imóveis em oferta.

- Fator de área (F_A)

$$Fa = (área\ do\ elemento\ pesquisado / área\ do\ imóvel\ avaliando)^n$$

onde:

n = 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%;

n = 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.

No caso da avaliação do imóvel aplicou-se o Método Evolutivo.

Segue abaixo relação das amostras pesquisadas.

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

I. Amostra 01

- Imobiliária: Pindense
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Moreira César
- Área: 378,00 m²
- Código: 2651
- Valor: R$ 95.000,00
- Valor por m²: R$ 251,32 / m²

II. Amostra 02

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 175,00 m²
- Código: TE1106
- Valor: R$ 80.000,00
- Valor por m²: R$ 457,14 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

III. Amostra 03

Lote/Terreno à Venda, Loteamento João...

Loteamento João Tamborindeguy Fernandes

690,00m² 690,00m²

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 690,00 m²
- Código: TE0977
- Valor: R$ 350.000,00
- Valor por m²: R$ 507,25 / m²

IV. Amostra 04

Terreno à venda, 300 m² por R$ 165.000 - Loteamento João...

Loteamento João Tamborindeguy Fernandes

300,00m² 300,00m²

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 300,00 m²
- Código: TE0661
- Valor: R$ 165.000,00
- Valor por m²: R$ 550,00 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

V. Amostra 05

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 150,00 m²
- Código: TE0662
- Valor: R$ 83.000,00
- Valor por m²: R$ 553,33 / m²

VI. Amostra 06

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 153,00 m²
- Código: TE0657
- Valor: R$ 84.150,00
- Valor por m²: R$ 550,00 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

VII. Amostra 07

Terreno à venda, 240 m² por R$ 132.000 - Loteamento João...

Loteamento João Tamborindeguy Fernandes

240,00m² 240,00m²

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 240,00 m²
- Código: TE0658
- Valor: R$ 132.000,00
- Valor por m²: R$ 550,00 / m²

VIII. Amostra 08

Lote/Terreno à Venda, Azeredo - Pindamonhangaba

Azeredo

338,00m² 338,00m²

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Azeredo
- Área: 338,00 m²
- Código: TE0510
- Valor: R$ 115.000,00
- Valor por m²: R$ 340,24 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

IX. Amostra 09

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Azeredo
- Área: 125,00 m²
- Código: TE0795
- Valor: R$ 65.000,00
- Valor por m²: R$ 520,00 / m²

X. Amostra 10

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Azeredo
- Área: 421,00 m²
- Código: TE0847
- Valor: R$ 165.000,00
- Valor por m²: R$ 391,92 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

XI. Amostra 11

- Imobiliária: Derrico Imóveis
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Azeredo
- Área: 448,00 m²
- Código: TE0848
- Valor: R$ 175.000,00
- Valor por m²: R$ 390,63 / m²

XII. Amostra 12

- Imobiliária: Palacete
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 300,00 m²
- Código: TE2338_PALACT
- Valor: R$ 150.000,00
- Valor por m²: R$ 500,00 / m²

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

XIII. Amostra 13

- Imobiliária: Palacete
- Consulta ao Site da Imobiliária
- Data da Consulta: 09/04/2026
- Oferta
- Local: Lot. João Tamborindeguy Fernandes
- Área: 400,00 m²
- Código: TE1862_PALACT
- Valor: R$ 300.000,00
- Valor por m²: R$ 750,00 / m²

5) Cálculo do Valor Médio do terreno

6.1) Fator de Ponderação

Existem diversos fatores de ponderação que podem ser utilizados em diferentes tipos de avaliações de imóveis. Entretanto, será utilizado apenas o que é mais aplicável para este caso:

- Fator de Topografia (K_4)

  Em seu trabalho de Avaliação de Imóveis Urbanos, o Eng. G. B. DEI VEGNINERI apresenta a seguinte composição, considerando como situação paradigma um terreno plano (fator = 1,0).

  a) Caimento para o fundo (declive)
     - Até 5% ⟶ 0,90
     - Entre 5% e 10% ⟶ 0,80
     - Acima de 10% ⟶ 0,70

  b) Caimento para frente (aclive)
     - Suave ⟶ 0,90

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

- Acentuado ⟶ 0,70

Para o cálculo, é necessária a aplicação da seguinte fórmula:

$$i_{n-n} = \frac{[y_i - y_f]}{d} \times 100$$

Onde:

i_{n-n} = caimento do terreno (%);

y_i = cota de início do terreno (m);

y_f = cota do final do terreno (m);

d = distância do início ao final do terreno (m).

6.2) Cálculo do valor médio

Área objeto de avaliação – Matrícula nº 48.733

Sigla: SE.16.03.01.016.000

Área: 7.633,96 m²

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	378,00	251,32	0,69	0,90	156,07
Amostra 02	175,00	457,14	0,62	0,90	255,08
Amostra 03	690,00	507,25	0,74	0,90	337,83
Amostra 04	300,00	550,00	0,67	0,90	331,65
Amostra 05	150,00	553,33	0,61	0,90	303,78
Amostra 06	153,00	550,00	0,61	0,90	301,95
Amostra 07	240,00	550,00	0,65	0,90	321,75
Amostra 08	338,00	340,24	0,68	0,90	208,23
Amostra 09	125,00	520,00	0,60	0,90	280,80
Amostra 10	421,00	391,92	0,70	0,90	246,91
Amostra 11	448,00	390,63	0,70	0,90	246,10
Amostra 12	300,00	500,00	0,68	0,90	306,00
Amostra 13	400,00	750,00	0,69	0,90	465,75
				Somatório dos valores	3.761,90

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

Média aritmética	289,38
Limite superior (+30%)	376,19
Limite inferior (-30%)	202,57

As amostras 01 e 13 estão fora do intervalo, portanto serão excluídas.

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 02	175,00	457,14	0,62	0,90	255,08
Amostra 03	690,00	507,25	0,74	0,90	337,83
Amostra 04	300,00	550,00	0,67	0,90	331,65
Amostra 05	150,00	553,33	0,61	0,90	303,78
Amostra 06	153,00	550,00	0,61	0,90	301,95
Amostra 07	240,00	550,00	0,65	0,90	321,75
Amostra 08	338,00	340,24	0,68	0,90	208,23
Amostra 09	125,00	520,00	0,60	0,90	280,80
Amostra 10	421,00	391,92	0,70	0,90	246,91
Amostra 11	448,00	390,63	0,70	0,90	246,10
Amostra 12	300,00	500,00	0,68	0,90	306,00
				Somatório dos valores	3.140,08
				Média aritmética	**285,46**
				Limite superior (+30%)	371,10
				Limite inferior (-30%)	199,82

Nenhuma amostra está fora do intervalo.

Neste caso será adotado o valor médio V_q = **R$ 285,46 /m²** (duzentos e oitenta e cinco reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado).

Com o valor médio calculado, será aplicado o Fator de Ponderação:

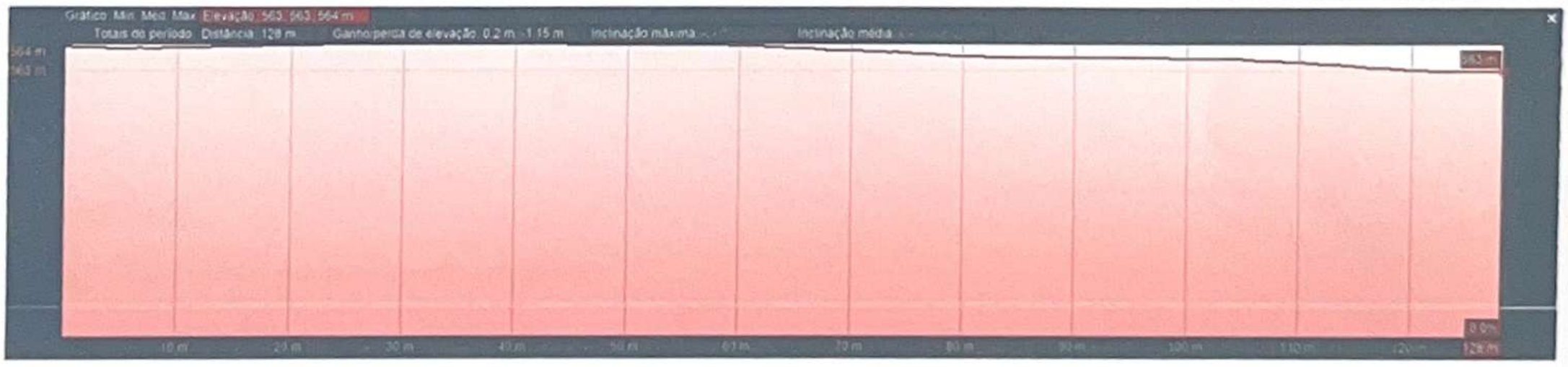
- Fator de Topografia (K_4)

  Através do Google Earth, foram retirados três cortes (1-1, 2-2 e 3-3) do início ao fundo da área no sentido de conhecer o desnível da topografia:

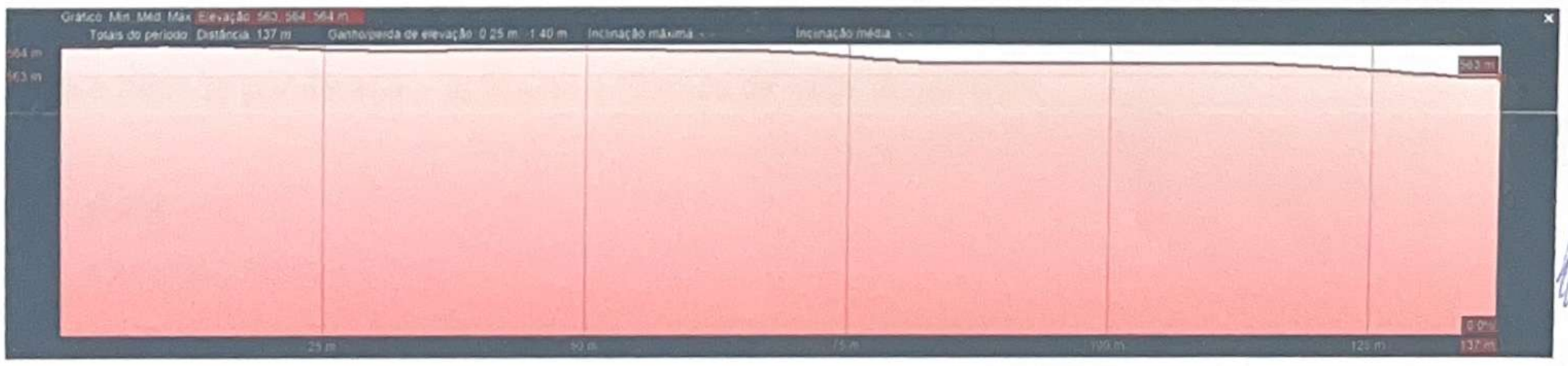
Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

Os perfis seguem a seguir:

- Corte 1-1:

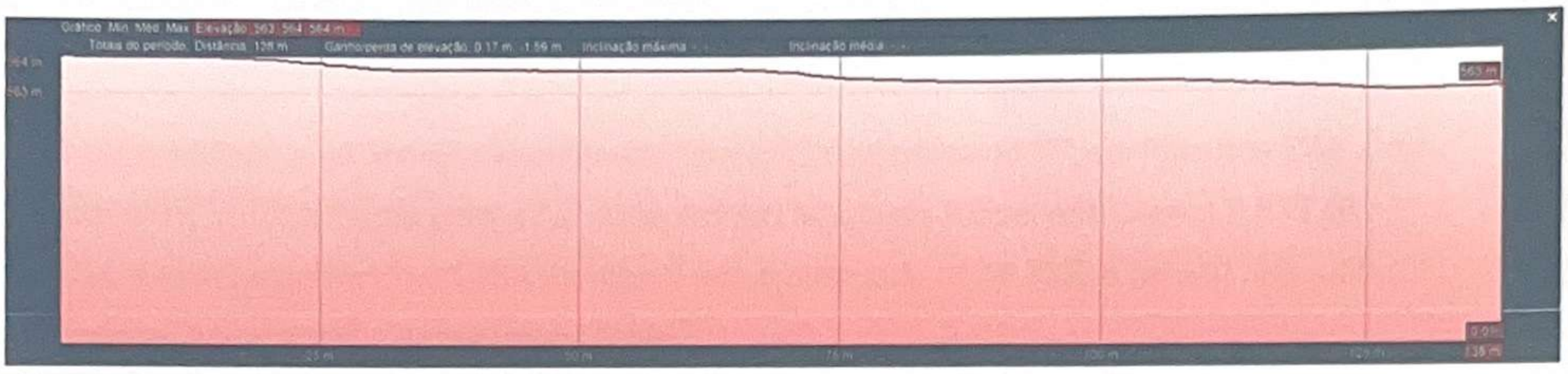


- Corte 2-2:



Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

- Corte 3-3:



Com os perfis, é possível calcular o desnível de cada um deles:

$$i_{1-1} = \frac{[y_i - y_f]}{d} \times 100 = \frac{[564 - 563]}{128} \times 100 = 0{,}78\%$$

$$i_{2-2} = \frac{[y_i - y_f]}{d} \times 100 = \frac{[564 - 563]}{137} \times 100 = 0{,}73\%$$

$$i_{3-3} = \frac{[y_i - y_f]}{d} \times 100 = \frac{[564 - 563]}{138} \times 100 = 0{,}72\%$$

Fazendo média aritmética, encontra-se o desnível da área:

$$i = \frac{i_{1-1} + i_{2-2} + i_{3-3}}{3} = \frac{0{,}78 + 0{,}73 + 0{,}72}{3} = \boxed{0{,}74\%}$$

Portanto,

a) Caimento para o fundo (declive)
   - Até 5% ⟶ 0,90
   - Entre 5% e 10% ⟶ 0,80
   - Acima de 10% ⟶ 0,70

Com o fator de ponderação, aplica-se a fórmula de valor do terreno:

$$V_t = A \times V_q \times K_4$$

$$V_t = 7.633{,}96 \times 285{,}46 \times 0{,}90$$

$$V_t = R\$\ 1.961.271{,}20$$

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

Portanto, arredonda-se para R$1.960.000,00 (Um milhão, novecentos e sessenta mil reais).

6) Resumo

O valor comercial do imóvel denominado *Terreno Desmembrado "7"*, da Fazenda São João da Boa Vista, que faz frente para a Av. José Achiles Machado Ribas, que possui 7.633,96 m² de área e está cadastrado no CRIA municipal sob a matrícula nº 48.733, é de *R$1.960.000,00* (um milhão, novecentos e sessenta mil reais).

7) Bibliografia

- ABUNAHMAN, Sérgio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. 4. ed. atual. [*S.l.*]: Pini, 2008.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro. 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro. 2004.

Pindamonhangaba, 10 de abril de 2026

Germano Miguel de Assis
Engenheiro Civil
CREA nº 0600 775500 8
Diretor do Depto. de Regularização Fundiária

Ricardo Gonçalves Monteiro Filho
Engenheiro Civil
CREA nº 5070 86399 7
Depto. de Regularização Fundiária

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

ANEXO I

Matrícula

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

MATRÍCULA Nº 48.733 | Comarca de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

MATRÍCULA Nº 48.733

22 de outubro de 2010
Oficial Registrador

Fls. 01

IMÓVEL

TERRENO DESMEMBRADO "7", da Fazenda São João da Boa Vista – Sítio Bondade 3, situado nesta cidade, no Distrito de Moreira César, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto "2A", localizado na lateral direita da Avenida José Achiles Machado Ribas (sentido cidade-bairro), distante 176,86 (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros) do ponto "2" do perímetro principal (ponto esse distante 649,37m (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros) do ponto "1" do perímetro principal, ponto esse distante 147,03m (cento e quarenta e sete metros e três centímetros) do Km 1, da Rodovia Engenheiro Luiz Dumont Villares, na lateral esquerda da referida rodovia no sentido Rodovia Presidente Dutra-Moreira César); daí segue rumo 58º35'02"NE e distância de 30,36m (trinta metros e trinta e seis centímetros) até o ponto "3", confrontando com a Avenida José Achiles Machado Ribas; daí segue rumo 87º34'34"NE e distância de 113,43m (cento e treze metros e quarenta e três centímetros) até o ponto "3A", confrontando com a Área Verde "1", do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01º33'18"SE e distância de 60,12m (sessenta metros e doze centímetros) até o ponto "2C"; daí segue rumo 88º50'49"NW e distância de 141,84m (cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros) até o ponto "2B"; daí segue rumo 01º29'38"NE e distância de 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros) até o ponto "2A" inicial, confrontando com a área remanescente, de propriedade de Marcello Duran Cominato e s/m Valéria Barchese Cominato, **encerrando a área de 7.633,96m² (sete mil, seiscentos e trinta e três metros e noventa e seis decímetros quadrados).** Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-16-03-01-016-00.

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 14, da Matrícula nº 10.314, datado de 09 de agosto de 2007, e a Matrícula nº 47.610, datada de 29 de julho de 2010, desta Serventia. Título Aquisitivo: escritura pública de venda e compra datada de 27 de junho de 2007.

PROPRIETÁRIOS:- **MARCELLO DURAN COMINATO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 16.540.949-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-51, **casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977**, com **VALERIA BARCHESE COMINATO**, brasileira, administradora, portadora do RG nº 20.932.215-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 152.174.048-84, residentes e domiciliados na cidade de Tremembé-SP, na Rua das Acácias nº 188, Vale do Sol.

R.1 M.48.733 :- **VENDA E COMPRA**
(protocolo nº 123.859 – 16/11/2010)
Pela escritura pública datada de 11 de novembro de 2010, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 504, às folhas 371, **os proprietários, Marcello Duran Cominato**, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-31, **e s/m Valeria Barchese Cominato**, devidamente qualificados, **TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a NOSSA SENHORA DE FÁTIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.657.027/0001-88, com sede na cidade de Valinhos-SP, na Avenida Rosa Belmiro Ramos nº 92, Ortizes, pelo valor de R$137.339,24 (cento e trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos), sem condições. Valor

vide verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pindamonhangaba - SP

12016-2 - AA 273819

12016-2-260001-280000-0621

FSC

continuação

venal do imóvel é de R$141.329,28. Pindamonhangaba, 23 de novembro de 2010. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.2 M.48.733 :- **DOAÇÃO**
(protocolo nº 127.327 – 03/05/2011)
Pela escritura pública datada de 13 de abril de 2011, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 334, às folhas 065/068, **a proprietária, Nossa Senhora de Fátima Indústria e Comércio de Embalagens Ltda.**, devidamente representada e qualificada por força do registro nº 01, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de DOAÇÃO, ao MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, pessoa jurídica de direito público interno, cadastrada no CNPJ/MF sob nº 45.226.214/0001-19, com sede social nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 1.400, Centro. Consta no título reconhecimento de imunidade do ITCMD. Consta, ainda, que a referida doação é feita nos moldes da Lei Municipal nº 4.824, de 14 de julho de 2008. Valor estimado da doação para efeitos fiscais é de R$150.000,00. Foram apresentadas as certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/1991. Valor venal do imóvel é de R$149.823,17. Pindamonhangaba, 11 de maio de 2015. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.3 M.48.733 :- **BLOQUEIO**
(protocolo nº 157.165 – 08/05/2015)
Nos termos do Ofício expedido em 28 de abril de 2015 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, assinado digitalmente pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, extraído dos autos da Ação Declaratória de Nulidade - Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, **requerida por Dirce Duran Cominato em face de Valéria Barchese Cominato e Marcello Duran Cominato, procede-se a presente para constar que foi determinado o BLOQUEIO do imóvel desta matrícula,** ficando referido documento arquivado nesta Serventia. Pindamonhangaba, 12 de maio de 2015. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.4 M.48.733 :- **LEVANTAMENTO DE BLOQUEIO**
(protocolo nº 202.052 – 30/09/2021, reingresso em 29/10//2021)
Nos termos do ofício expedido em 24 de setembro de 2021 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, procede-se a presente para constar que **foi determinado o LEVANTAMENTO do BLOQUEIO** a que alude a averbação nº 03, conforme sentença proferida em 23 de setembro de 2021 pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, transitada em julgado. Pindamonhangaba, 08 de novembro de 2021. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral
Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ovidio Pedrosa Junior
OFICIAL REGISTRADOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM NEGATIVA DE ÔNUS E ALIENAÇÃO

Certifico, para fins do inciso IV, do Artigo 1º, do Decreto nº 93240 de 09.09.86, que a presente reprodução da matrícula nº **48733** está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º, do artigo 19 da Lei 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias **até o encerramento do dia útil anterior ao da emissão desta certidão**. Dou fé.

Pindamonhangaba, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP
Ovidio Pedrosa Júnior
OFICIAL REGISTRADOR
Maria Aparecida das Dôres Israel
ESCREVENTE AUTORIZADA

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

1201623C3048733C105912222

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 48733

```
Ao Oficial.: R$ 38,17
Ao Estado..: R$ Nihil
Sec.Faz....: R$ Nihil
Ao Reg.Civil R$ Nihil
Ao Trib.Just R$ Nihil
Ao ISS.....: R$ Nihil
Ao FedMP...: R$ Nihil
Total......: R$ 38,17
```

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 10:59:12 horas do dia 07/04/2022.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV(16), 60, "c").
Código de controle de certidão :
04873307042022

Pag.: 003/003

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pindamonhangaba - SP

12016-2 - AA 273820

12016-2-260001-280000-0521

ANEXO II

Vistoria Fotográfica

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP
Telefone: (0XX12) 3644-5600
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br

Pindamonhangaba, 10 de abril de 2026

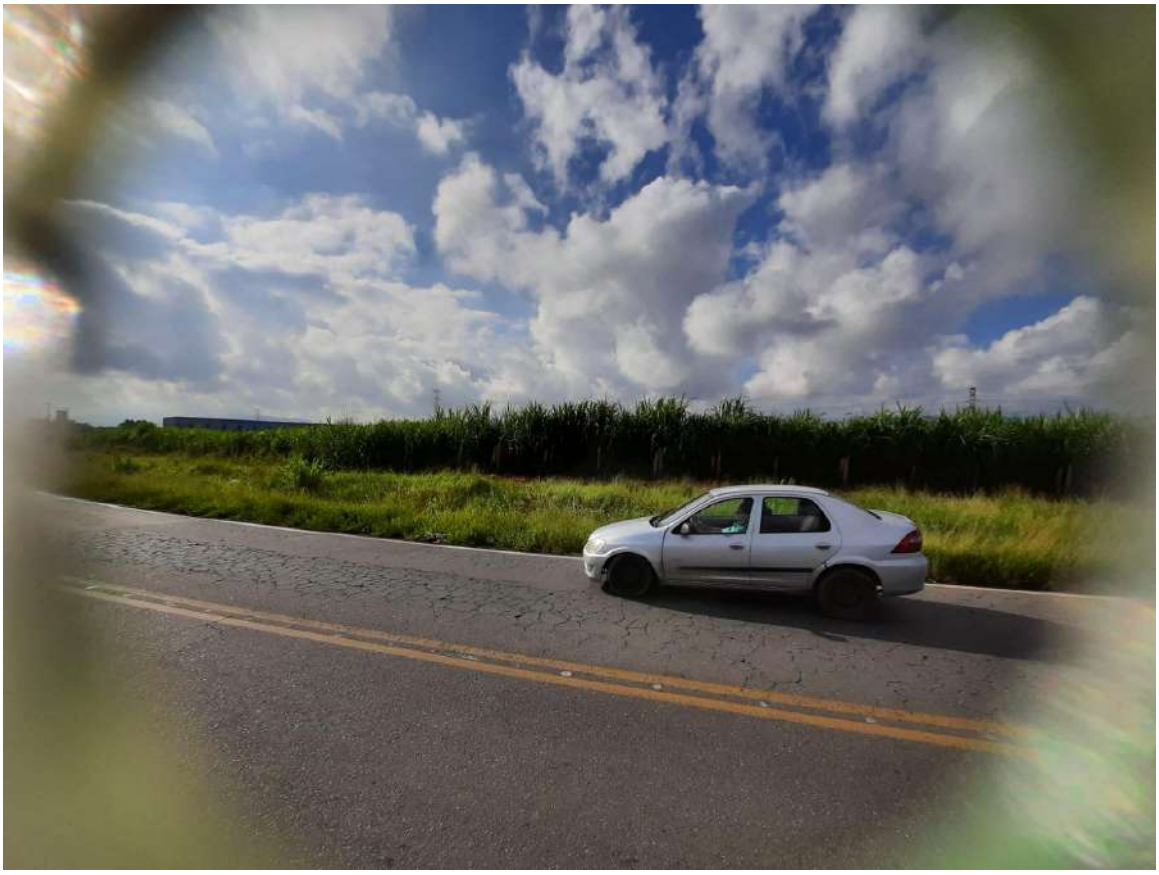
Ref: Memorando 6.804/2026

Vistoria Fotográfica

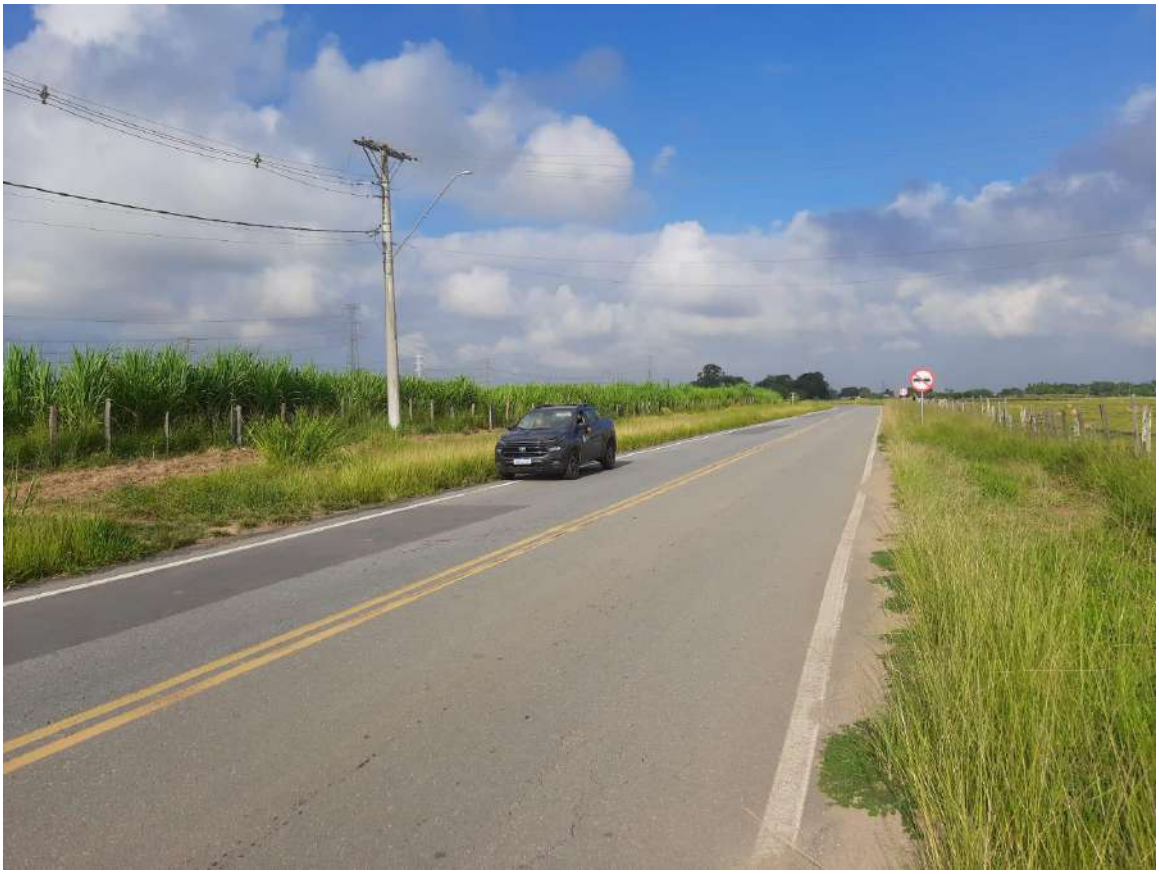
Conforme vistoria realizada no dia 10 de abril de 2026, no terreno situado na Av. José Achiles Machado Ribas, no distrito de Moreira César, foi constatado que o lote não possui edificações, encontrando-se, contudo, com vegetação alta em praticamente toda sua extensão.

Seguem abaixo as fotos do local:

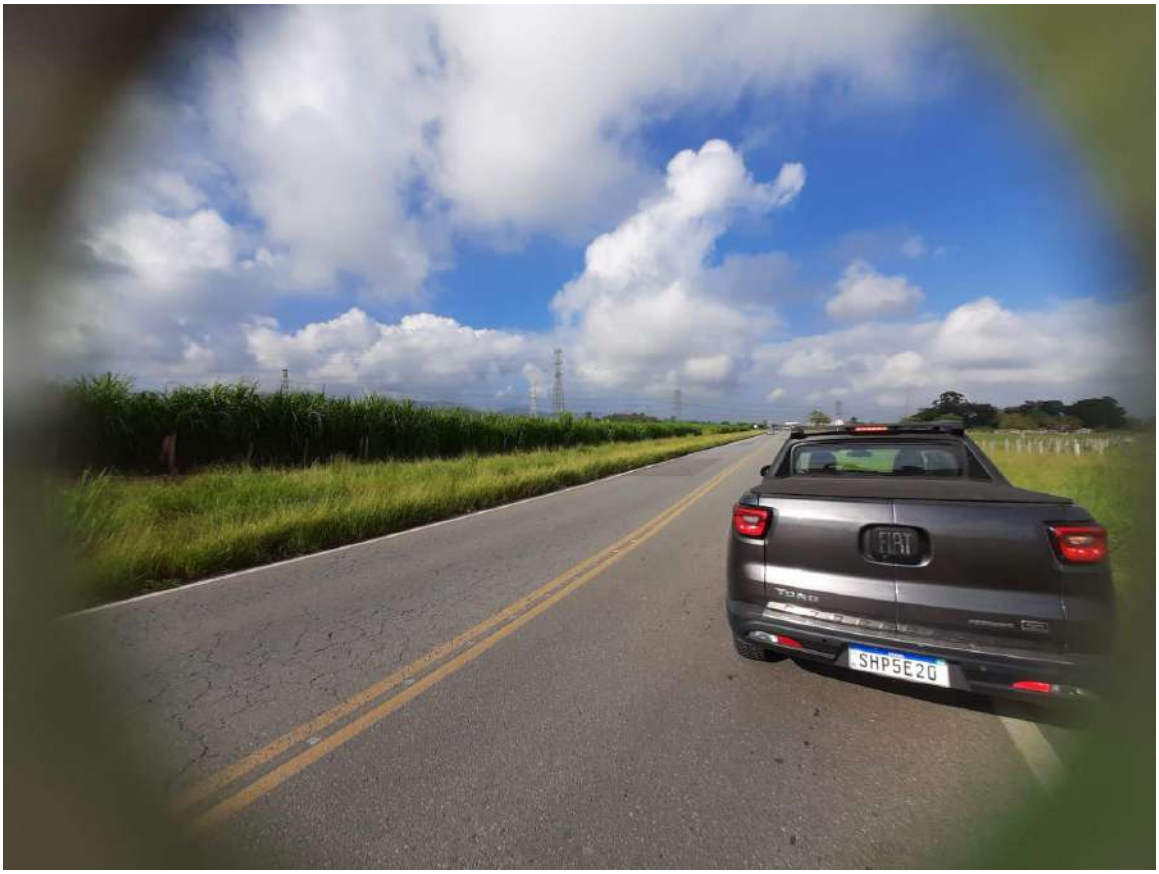
Avenida Doutor Monteiro de Godoy, 425 – CEP 12.401-390 – Pindamonhangaba – SP
Telefone: (012) 3644-5300
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br



Avenida Doutor Monteiro de Godoy, 425 – CEP 12.401-390 – Pindamonhangaba – SP
Telefone: (012) 3644-5300
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br



Avenida Doutor Monteiro de Godoy, 425 – CEP 12.401-390 – Pindamonhangaba – SP
Telefone: (012) 3644-5300
e-mail: fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br



Ricardo Gonçalves Monteiro Filho
Engenheiro Civil _ CREA: 5070863997
Dep. de Regularização Fundiária

ANEXO VIII

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 120162.2.0048733-69

Valide aqui este documento

CNM 120162.2.0048733-69

MATRÍCULA Nº 48.733 — 22 de outubro de 2010 — Oficial Registrador — Fls. 01

IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 48.733 — Comarca de Pindamonhangaba Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS — Registro Geral

TERRENO DESMEMBRADO "7", da Fazenda São João da Boa Vista – Sítio Bondade 3, situado nesta cidade, no Distrito de Moreira César, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto "2A", localizado na lateral direita da Avenida José Achiles Machado Ribas (sentido cidade-bairro), distante 176,86 (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros) do ponto "2" do perímetro principal (ponto esse distante 649,37m (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros) do ponto "1" do perímetro principal, ponto esse distante 147,03m (cento e quarenta e sete metros e três centímetros) do Km 1, da Rodovia Engenheiro Luiz Dumont Villares, na lateral esquerda da referida rodovia no sentido Rodovia Presidente Dutra-Moreira César); daí segue rumo 58°35'02"NE e distância de 30,36m (trinta metros e trinta e seis centímetros) até o ponto "3", confrontando com a Avenida José Achiles Machado Ribas; daí segue rumo 87°34'34"NE e distância de 113,43m (cento e treze metros e quarenta e três centímetros) até o ponto "3A", confrontando com a Área Verde "1", do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01°33'18"SE e distância de 60,12m (sessenta metros e doze centímetros) até o ponto "2C"; daí segue rumo 88°50'49"NW e distância de 141,84m (cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros) até o ponto "2B"; daí segue rumo 01°29'38"NE e distância de 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros) até o ponto "2A" inicial, confrontando com a área remanescente, de propriedade de Marcello Duran Cominato e s/m Valéria Barchese Cominato, **encerrando a área de 7.633,96m² (sete mil, seiscentos e trinta e três metros e noventa e seis decimetros quadrados).** Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-16-03-01-016-00.

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 14, da Matrícula nº 10.314, datado de 09 de agosto de 2007, e a Matrícula nº 47.610, datada de 29 de julho de 2010, desta Serventia. Título Aquisitivo: escritura pública de venda e compra datada de 27 de junho de 2007.

PROPRIETÁRIOS:- **MARCELLO DURAN COMINATO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 16.540.949-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-51, **casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977**, com **VALERIA BARCHESE COMINATO**, brasileira, administradora, portadora do RG nº 20.932.215-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 152.174.048-84, residentes e domiciliados na cidade de Tremembé-SP, na Rua das Acácias nº 188, Vale do Sol.

R.1 M.48.733 :- **VENDA E COMPRA**
(protocolo nº 123.859 – 16/11/2010)
Pela escritura pública datada de 11 de novembro de 2010, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 504, às folhas 371, **os proprietários, Marcello Duran Cominato**, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-31, **e s/m Valeria Barchese Cominato,** devidamente qualificados, **TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a NOSSA SENHORA DE FÁTIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.657.027/0001-88, com sede na cidade de Valinhos-SP, na Avenida Rosa Belmiro Ramos nº 92, Ortizes, pelo valor de R$137.339,24 (cento e trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos), sem condições. Valor

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQ2C5-CD45Q-A92NT-VRZ4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Pindamonhangaba - SP

120162 AA 0366247 0925

Valide aqui
este documento

CNM 120162.2.0048733-69

MATRÍCULA Nº 48.733 | 23 de novembro de 2010 Oficial Registrador | Fls. 01vº

continuação

venal do imóvel é de R$141.329,28. Pindamonhangaba, 23 de novembro de 2010. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.2 M.48.733 :- **DOAÇÃO**
(protocolo nº 127.327 – 03/05/2011)
Pela escritura pública datada de 13 de abril de 2011, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 334, às folhas 065/068, **a proprietária, Nossa Senhora de Fátima Indústria e Comércio de Embalagens Ltda.,** devidamente representada e qualificada por força do registro nº 01, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de DOAÇÃO, ao MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, pessoa jurídica de direito público interno, cadastrada no CNPJ/MF sob nº 45.226.214/0001-19, com sede social nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 1.400, Centro. Consta no título reconhecimento de imunidade do ITCMD. Consta, ainda, que a referida doação é feita nos moldes da Lei Municipal nº 4.824, de 14 de julho de 2008. Valor estimado da doação para efeitos fiscais é de R$150.000,00. Foram apresentadas as certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/1991. Valor venal do imóvel é de R$149.823,17. Pindamonhangaba, 11 de maio de 2011. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.3 M.48.733 :- **BLOQUEIO**
(protocolo nº 157.165 – 08/05/2015)
Nos termos do Ofício expedido em 28 de abril de 2015 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, assinado digitalmente pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, extraído dos autos da Ação Declaratória de Nulidade - Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, **requerida por Dirce Duran Cominato em face de Valéria Barchese Cominato e Marcello Duran Cominato, procede-se a presente para constar que foi determinado o BLOQUEIO do imóvel desta matrícula,** ficando referido documento arquivado nesta Serventia. Pindamonhangaba, 12 de maio de 2015. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.4 M.48.733 :- **LEVANTAMENTO DE BLOQUEIO**
(protocolo nº 202.052 – 30/09/2021, reingresso em 29/10//2021)
Nos termos do ofício expedido em 24 de setembro de 2021 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, procede-se a presente para constar que **foi determinado o LEVANTAMENTO do BLOQUEIO** a que alude a averbação nº 03, conforme sentença proferida em 23 de setembro de 2021 pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, transitada em julgado. Pindamonhangaba, 08 de novembro de 2021. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral
Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

O ATO ACIMA É O ULTIMO DESTA MATRICULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQ2C5-CD45Q-A92NT-VRZ4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Valide aqui este documento

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da **matrícula nº48.733**, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 06/05/2026.

Protocolo: 193900

Oficial	Estado	Sec.Faz.	Sinoreg	T.Justiça	M.Público	Município	**Total**
R$ 45,88	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 45,88

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1201623F30000000248324267

Pindamonhangaba, 06/05/2026

ASSINADO DIGITALMENTE
Ovidio Pedrosa Junior - Oficial Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQ2C5-CD45Q-A92NT-VRZ4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pindamonhangaba - SP

120162 AA 0366248 0925

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

ANEXO IX

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Identificação da Necessidade

Em atendimento ao disposto no artigo 6º, inciso XX, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, apresenta-se o Estudo Técnico Preliminar – ETP, destinado a subsidiar a instauração de procedimento licitatório na modalidade Concorrência para concessão de direito real de uso de imóvel público não edificado, matriculado sob nº 48.733, de propriedade do Município de Pindamonhangaba

A presente iniciativa está inserida na política pública municipal de desenvolvimento econômico, industrial e social, com foco na atração de investimentos privados, geração de empregos, incremento da arrecadação tributária e fortalecimento da atividade produtiva local.

Historicamente, o Município adotou a doação de áreas públicas como instrumento de incentivo à instalação de empresas, especialmente sob a égide da Lei Municipal nº 5.602, de 19 de dezembro de 2013. Todavia, a evolução normativa e doutrinária demonstra a existência de instrumento mais adequado para a consecução do interesse público, qual seja, a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU.

O Tribunal de Contas do Estado do Paraná percebendo a importância da temática, editou a Súmula nº 1:

> *SÚMULA Nº 1: Preferência pela utilização da Concessão de Direito Real Uso, em substituição a maioria das alienações de terrenos públicos, em razão de sua vantajosidade, visando fomentar à atividade econômica, observada prévia autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência, exceto nos casos previstos no art. 17, inciso I, alínea "f" da Lei nº. 8.666/93. Caso o bem não seja utilizado para os fins consignados no contrato pelo concessionário, deverá reverter ao patrimônio público.(g.n.)*

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

A melhor doutrina orienta:

A concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, ***industrialização****, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. É o conceito que se extrai do art. 7º do Decreto-lei federal 271, de 28.2.1967, que criou o instituto entre nós.*

A concessão de uso, como direito real, adere ao bem e o acompanha em todas as suas mutações, sendo transferível por ato inter vivos ou por sucessão legítima ou testamentária. Admite hipoteca e qualquer outro gravame, como os demais direitos reais, com a só diferença de que o imóvel reverterá à Administração concedente se o concessionário, seus adquirentes ou sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual (art. 7º, §4º). Desse modo o poder público garante-se quanto a fiel execução do contrato, assegurando o uso a que o terreno é destinado e evitando prejudiciais especulações imobiliárias dos que adquirem imóveis públicos para aguardar valorização vegetativa, em detrimento da coletividade. Mas se o adquirente do uso lhe der a fruição contratual terá o bem integrado no seu patrimônio como os demais direitos reais. (...)

A concessão de direito real de uso substitui vantajosamente a maioria das alienações de terrenos públicos, mormente quando feitas por venda ou doação incondicionada. (...). A concessão do direito real de uso depende de lei autorizativa e de concorrência (Lei 8.666/1993, art. 23, §3º), pois importa alienação de parcela do domínio público, razão pela qual a lei federal impõe seu registro em livro especial no cartório imobiliário competente, tanto para sua constituição quanto para seu cancelamento. Desde a inscrição da concessão o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas. Resolve-se a concessão antes de seu termo se o concessionário der ao terreno destinação diversa da estabelecida no contrato ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo as benfeitorias que houver feito (art. 7º, §§ 1º a 3º).

Ressalta-se que a licitação está dispensada quando a concessão de direito real de uso do bem público se destinar (1) a outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel, ou (2) a pessoa natural que, nos termos da lei, regulamento ou ato normativo competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, ocupação mansa e pacífica e exploração direta sobre área rural situada na Amazônia Legal (...).

Verifica-se que ainda há resistência ao instituto da concessão de direito real de uso até mesmo por parte dos registros imobiliários, que o desconhecem e, por isso, hesitam na sua inscrição, embora determinada pelo Decreto-lei 2711/1967 (...), mas os Municípios devem utilizá-lo sempre que se mostrar mais adequado à consecução dos fins administrativos visados com a entrega de terrenos públicos. (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, 19ª edição, Editora Juspodivw, páginas 262 e 263)

A doutrina aponta que a concessão de direito real de uso é exclusiva para imóvel não edificado.

A quarta figura a ser analisada é a da concessão de direito real de uso, definida como contrato por meio do qual se transfere, como direito real, o uso remunerado ou gratuito de um imóvel não edificado, mediante licitação na modalidade de concorrência pública.

(...)

A concessão de direito real de uso só poderá ter por objetivo a edificação, a urbanização, a industrialização e o cultivo da terra, revestindo-se de ilegalidade sua utilização para qualquer outra finalidade. (SPITZCOVSKY, Celso, Direito Administrativo Esquematizado, Editora Saraiva, 4ª edição, página 739)

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

Carvalho Filho discorre sobre as utilidades do emprego do instrumento da CDRU:

> *"A concessão de direito real de uso salvaguarda o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos, autorizadas às vezes sem qualquer vantagem para ela. Além do mais, o concessionário não fica livre para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas, ao contrário, será obrigado a destiná-lo ao fim estabelecido em lei, o que mantém resguardado o interesse público que originou a concessão real de uso".*
>
> *Uma das principais vantagens do emprego da CDRU é, destarte, criar as condições necessárias à implementação das finalidades sociais previstas na legislação, assegurando um monitoramento constante da destinação dos imóveis por parte da Administração Pública. Esta, na qualidade de proprietária-concedente, pode fiscalizar se o concessionário preenche os requisitos legais e contratuais (ex: uso residencial pessoal ou de sua família, único imóvel no nome) e evitar negociações oficiosas dos direitos sobre o bem público. E, ainda, em caso de revogação da concessão por descumprimento do acordado pelo concessionário, o mesmo bem pode ser conferido a outro interessado que dê a destinação adequada. Essas providências permitem a proteção do escopo social e reservam os bens para grupos e finalidades específicas de interesse público. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, Editora Atlas, 28ª edição, p. 1223).*

Descrição da Necessidade Pública

O Município possui área pública não edificada apta à implantação de empreendimento industrial, cuja utilização por agente privado poderá contribuir significativamente para:

- geração de empregos diretos e indiretos;
- incremento da renda local;

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

- ampliação da atividade econômica municipal;
- fortalecimento da cadeia produtiva regional;
- aumento da arrecadação tributária;
- promoção do desenvolvimento sustentável do Município.

A necessidade administrativa consiste em disponibilizar o imóvel para exploração econômica compatível com sua destinação urbanística e industrial, preservando simultaneamente o patrimônio público e garantindo mecanismos de controle quanto ao cumprimento da finalidade pública pretendida.

Fundamentação Legal e Descrição da Solução Escolhida

A Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece em seu artigo 2º, inciso I, que suas disposições aplicam-se à alienação e à concessão de direito real de uso de bens públicos.

O Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, institui a Concessão de Direito Real de Uso, dispondo em seu artigo 7º que a concessão poderá ser realizada para fins de industrialização, urbanização, edificação e outras modalidades de interesse social.

No âmbito municipal, a matéria encontra-se regulamentada pela Lei Complementar nº 70, de 06 de março de 2023, que estabelece as diretrizes para concessão de uso e concessão de direito real de uso de bens públicos municipais.

A autorização legislativa específica para a concessão do imóvel objeto da matrícula nº 48.733 foi concedida por meio da Lei Complementar nº 73, de 25 de agosto de 2023.

Somado a isso, um dos fins específicos estipulados no *caput* do artigo 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que permite a concessão de direito real de uso é a *industrialização.*

E, para que fique claro o termo industrialização, segue a conceituação feita junto ao Decreto nº 7.212, de 15 de junho de 2010, que *regulamenta a cobrança, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre Produtos Industrializados*:

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

Art. 4º Caracteriza industrialização qualquer operação que modifique a natureza, o funcionamento, o acabamento, a apresentação ou a finalidade do produto, ou o aperfeiçoe para consumo, tal como (Lei nº 5.172, de 1966, art. 46, parágrafo único , e Lei nº 4.502, de 1964, art. 3º, parágrafo único) :

I - a que, exercida sobre matérias-primas ou produtos intermediários, importe na obtenção de espécie nova (transformação);

II - a que importe em modificar, aperfeiçoar ou, de qualquer forma, alterar o funcionamento, a utilização, o acabamento ou a aparência do produto (beneficiamento);

III - a que consista na reunião de produtos, peças ou partes e de que resulte um novo produto ou unidade autônoma, ainda que sob a mesma classificação fiscal (montagem);

IV - a que importe em alterar a apresentação do produto, pela colocação da embalagem, ainda que em substituição da original, salvo quando a embalagem colocada se destine apenas ao transporte da mercadoria (acondicionamento ou reacondicionamento); ou

V - a que, exercida sobre produto usado ou parte remanescente de produto deteriorado ou inutilizado, renove ou restaure o produto para utilização (renovação ou recondicionamento).

Parágrafo único. São irrelevantes, para caracterizar a operação como industrialização, o processo utilizado para obtenção do produto e a localização e condições das instalações ou equipamentos empregados.

Pelo exposto, a Concessão de Direito Real de Uso apresenta-se como instrumento jurídico plenamente válido e adequado à consecução dos objetivos da Administração Pública, constituindo a solução mais vantajosa para a promoção do interesse público envolvido.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

A medida possibilita fomentar o desenvolvimento industrial, econômico e social do município, mediante a disponibilização de imóvel público não edificado à iniciativa privada para implantação e exploração de atividade industrial, pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, admitida sua prorrogação por igual período, na forma da legislação aplicável.

Em contrapartida, preserva-se a titularidade do bem em favor da Municipalidade, assegurando-se mecanismos de fiscalização, controle e reversão do imóvel em caso de descumprimento das condições estabelecidas, de modo a garantir a proteção do patrimônio público e a efetiva realização da finalidade de interesse coletivo que fundamenta a concessão.

Ademais, a realização do processo licitatório materializa os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia e transparência.

Resultados Pretendidos

Com a realização da licitação e posterior celebração da Concessão de Direito Real de Uso, pretende-se alcançar:

- ocupação produtiva do imóvel público;
- atração de novos investimentos privados;
- geração de empregos diretos e indiretos;
- incremento da arrecadação municipal;
- fortalecimento da atividade industrial;
- desenvolvimento econômico sustentável;
- preservação do patrimônio público municipal;
- ampliação da competitividade econômica do Município.

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

Conclusão

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra que a Concessão de Direito Real de Uso constitui instrumento juridicamente adequado, economicamente eficiente e administrativamente vantajoso para promover a implantação de empreendimento industrial em imóvel público não edificado, assegurando simultaneamente o desenvolvimento econômico local e a preservação do patrimônio público municipal.

Pindamonhangaba,24 de junho de 2026.

Marcelo Ribeiro Martuscelli
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Daniela Cristina do Rosario Marcondes
Diretora de Indústria, Comércio e Serviços

Assinado por 2 pessoas: DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES e MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5 e informe o código DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

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

- DANIELA CRISTINA DO ROSARIO MARCONDES (CPF 185.XXX.XXX-57) em 25/06/2026 15:39:35 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- MARCELO RIBEIRO MARTUSCELLI (CPF 072.XXX.XXX-21) em 26/06/2026 09:56:07 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/DA8D-2AAA-3BF7-C5F5

LOTEAMENTO INDUSTRIAL E COMERCIAL JATHAY
AV. JOSÉ ACHILES MACHADO RIBAS
ÁREA VERDE "1" - LOT. IND. E COM. JATHAY
113,43
30,36
TERRENO DESMEMBRADO "7"
7.633,96m²
36,64
60,12
141,84
ÁREA REMANESCENTE
LINHA DE ALTA TENSÃO
GERDAU ->
RODOVIA ENGENHEIRO LUIZ DUMONT VILLARES