

PROJETO BÁSICO

O Município de Porto Ferreira, para fins de prover necessidades do Requisitante, faz saber que se encontra aberta a presente licitação, a qual será regida pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações posteriores, pela Lei Municipal 3.470/2018 e suas alterações posteriores, os Decretos Municipais nº. 62 de 22 de setembro de 1993 e 1.032 de 20 de maio de 2019, pelas condições constantes neste instrumento convocatório e as demais normas vigentes e aplicáveis ao objeto da presente licitação, que foi regularmente autorizada pelo Executivo Municipal, bem como examinado e aprovado pela Assessoria Jurídica do Município.

Tipo: LEILÃO

DA JUSTIFICATIVA

A comercialização dos lotes que formam o Centro Empresarial Ferreirense – CEFER é fundamental ao Município de Porto Ferreira, em razão da crescente demanda para a instalação e ampliação da atividade industrial em nosso município, uma vez que são poucas as áreas destinadas a atividade econômica de médio e grande porte na cidade. O principal objetivo da operação é o fomento ao desenvolvimento econômico, com geração de empregos e renda, sem prejuízo à análise da melhor proposta para a Administração Pública, garantida por meio da modalidade Leilão exigida pela Lei Federal 14.133/2021 e da Lei Municipal 3.470/2018. Assim sendo, há clara função regulatória no procedimento licitatório, que não busca meramente arrecadar valores junto aos cofres públicos, e sim fomentar o desenvolvimento sustentável do Município, por meio da criação de novas indústrias, novos empregos e regular crescimento da arrecadação de impostos e inviabilizando a mera especulação imobiliária na região. Equivale a dizer: tem-se que o objetivo da Administração Pública no presente procedimento licitatório é, antes de tudo, garantir o crescimento econômico de Porto Ferreira e o surgimento de novas empresas de maneira juridicamente segura, de modo a ofertar solidez nos vultosos investimentos esperados após a alienação dos lotes.

DO OBJETO

ALIENAÇÃO de 5 (cinco) áreas de terras destinadas a instalação de empresas, respeitadas as limitações legais e cumpridas as exigências constantes deste instrumento e da Lei Municipal nº 3.470, de 27 de setembro de 2018, cujos lotes encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

São Lotes disponíveis para a comercialização:

LOTE DISPONÍVEL PARA COMERCIALIZAÇÃO - CENTRO EMPRESARIAL FERREIRENSE (CEFER)	
LOTE	Tamanho (m²)
Lote nº 02	3.909,13 m²
Lote nº 03	2.771,38 m²
Lote nº 11	1.941,10 m²
Lote nº 12	1.333,35 m²
Lote nº 15	1.254,05 m²

A empresa credenciada poderá habilitar-se para a aquisição de um ou mais lotes, respeitando o projeto credenciado.

De acordo com a Lei Complementar nº 97/2010, é permitida a instalação de indústrias de qualquer porte, que não gerem poluição ambiental ou incômodo ao entorno, respeitando as normas ambientais e legislações vigentes. Não serão admitidas propostas onde o prazo de construção e instalação sejam superiores a 2 (dois) anos após assinatura do contrato, e a 4 (quatro) anos para a geração dos empregos propostos, após sua instalação.

CRITÉRIO DE DESEMPATE

1.1 Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

1.1.1 Persistindo o empate, será aplicado o disposto no §1º do art. 60 da Lei nº 14.133/2021.

1.2 Para a venda de bens imóveis, será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação, de acordo com o disposto no artigo 77 da LF 14.133/2021.

DAS PENALIDADES

2.1. Além da perda do valor da garantia contratual, previstas a critério da Administração poderão ser aplicadas as penalidades nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

2.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a leiloeiro/a durante o certame;

2.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta em especial quando:

2.1.2.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

2.1.2.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

2.1.2.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

2.1.2.4. deixar de apresentar amostra;

2.1.2.5. apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

2.1.3. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

2.1.3.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

2.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação

2.1.5. fraudar a licitação

2.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

2.1.6.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

2.1.6.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

2.1.6.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

2.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

2.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. [5º da Lei n.º 12.846, de 2013](#).

2.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

2.2.1. advertência;

2.2.2. multa;

2.2.3. impedimento de licitar e contratar e

2.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

2.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

2.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida.

2.3.2. as peculiaridades do caso concreto

2.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes

2.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública

2.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

2.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado.

2.4.1. Para as infrações previstas nos itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato licitado.

2.4.2. Para as infrações previstas nos itens 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7 e 2.1.8, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato licitado.

2.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

2.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

2.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

2.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7 e 2.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no [art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021](#).

2.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 22.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 43, §4º do [Decreto Municipal nº 2.708, de 15/02/2024](#)

2.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

2.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

2.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

2.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

2.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

2.15. As empresas que após a compra do lote descumprirem as condições estabelecidas na proposta oferecida, ficarão sujeitas a pagar multa no valor de 30 % sobre o mesmo, bem como sujeitar-se-ão à cláusula resolutiva expressa, a ser obrigatoriamente prevista no contrato de compra e venda, cabendo à Municipalidade decidir fundamentadamente acerca da conveniência da manutenção do contrato, observado ainda os incisos III e IV do Artigo 7º da Lei 3.470/2018.

2.16. Em caso de atraso no pagamento de alguma das parcelas devidas, incidirão juros e correção monetária de acordo com os índices lançados pelo IPCA – Índice de Preços para o Consumidor Amplo anual, acrescido de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor do débito atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte ao do vencimento (nos termos do Decreto Municipal nº 1.288 de 24 de março de 2020) aplicados aos débitos tributários perante a Fazenda Municipal, nos termos do Código Tributário do Município, independentemente de notificação pessoal da empresa.

DO PREÇO DE VENDA E DO PAGAMENTO

O preço de venda dos lotes é de R\$ 243,00 (Duzentos e quarenta e três reais) o metro quadrado e corresponde ao valor apurado através de laudo emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Os lotes poderão ser pagos à vista ou com entrada de 35% (trinta e cinco por cento) do valor total, e o saldo restante parcelado em até 60 (sessenta) vezes, atualizados **anualmente** de acordo com os índices lançados pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), tendo como termo inicial a data prevista para realização da sessão aberta contida no preâmbulo deste Edital, como termo final, a data da emissão da guia de arrecadação da parcela única ou

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

da 1ª parcela, sendo os valores depositados junto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico - CEFER, que será utilizado prioritariamente para a realização das obras de infraestrutura do local.

O preço à vista ou da primeira parcela do parcelamento terá seu vencimento em 30 (trinta) dias após a validação da documentação apresentada pela empresa conforme exigido neste edital.

O não pagamento do preço, no prazo de 30 (trinta) dias será tido como renúncia do direito de compra, implicando na perda da quantia depositada pelo licitante vencedor para a habilitação.

No caso de pagamento parcelado, o atraso no adimplemento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de correção monetária os índices lançados pelo IPCA – Índice de Preços para o Consumidor Amplo anual, acrescido de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor do débito atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte ao do vencimento, sobre o valor não adimplido, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

O atraso superior a 90 (noventa) dias, de qualquer uma das parcelas, implicará no vencimento antecipado das parcelas vincendas, que serão imediatamente exigíveis, pela via judicial competente, independentemente de prévia interpelação, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total devido, bem como na perda da quantia depositada pelo licitante vencedor para a habilitação.

DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

No prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato o(s) licitante(s) vencedor(es) deverá(ão):

- apresentar prova de regularidade relativa à Seguridade Social (CND) e ao FGTS, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituído por lei, bem como prova de regularidade para com a Fazenda Pública Municipal;
- nos casos de pagamento à vista ou parcelado, providenciar a lavratura de escritura de venda e compra, que deverá ser assinatura em cartório, em moeda corrente nacional ou em cheque administrativo, nominativo à Prefeitura do Município de Porto Ferreira, mediante depósito através de guia de arrecadação;
- nos casos de pagamento a prazo a escritura de venda e compra deverá constar uma cláusula resolutiva referente a quitação dos débitos com a municipalidade.

Lavrada a escritura, o adjudicatário deverá fornecer à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, no prazo de 30 (trinta) dias, um traslado da mesma, e proceder a averbação da matrícula do imóvel no prazo máximo de 30 dias contados da elaboração da escritura.

Salvo por motivo de força maior, devidamente comprovado e avaliado pela Administração, a inobservância do prazo fixado para a formalização da escritura e para pagamento do preço implicará na renúncia do adjudicatário, perdendo este em favor do Município o valor depositado a título de caução para habilitação, ficando a critério da Municipalidade a convocação dos licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, para manifestarem seu interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive preço.

Nos casos de pagamento parcelado, os prazos ficam suspensos até que a última parcela seja paga e o valor integral quitado.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As transmissões de propriedade dos imóveis objeto deste edital podem ser efetivadas independentemente de sua regular situação registral.

O(s) licitante(s) vencedor(es) contará(ão), quando necessário, com apoio técnico e outorga de poderes específicos da Municipalidade.

Os imóveis objeto desta licitação encontram-se livres e desembaraçados de ônus reais e serão alienados no estado em que se encontram, ficando a cargo do adquirente as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações de qualquer natureza, com os ônus e riscos delas decorrentes.

A venda será "*ad corpus*", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões dos imóveis. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no imóvel serão resolvidas pelo adquirente sem ônus para o Município, não podendo ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial de Licitação designada através de Portaria Municipal, a qual, no interesse da Administração, poderá relevar omissões puramente formais observadas na proposta, desde que não contrarie a legislação vigente e não comprometa a lisura da licitação, sendo possível a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.

DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

As empresas interessadas deverão apresentar ainda:

1. Projeto de Investimento consistente, conforme detalhamento a seguir:

- memorial descritivo e justificativo do interesse em instalar-se no Município;
- previsão dos recursos a investir;
- prazos de maturação dos investimentos;
- relação de produtos e a estimativa das quantidades a serem produzidas ou de serviços a serem prestados;
- previsão de empregos a serem gerados;
- cronograma de instalação e operação dos equipamentos;
- cronograma de instalação e operação dos equipamentos;
- previsão de empregos a serem gerados;

Projeto Básico, contendo no mínimo:

- planta baixa,
- layout dos ambientes, (área de produção, descarga, sanitários, área permeável),
- quadro resumo de áreas,
- cortes: no mínimo um corte longitudinal.
- utilizar folha com carimbo dentro das normas ABNT.
- Cronograma físico-financeiro das obras civis, contendo as etapas e valores de cada parcela que a compões na linha do tempo;
- Orçamento estimativo da obra com valores compatíveis com a edificação esperada, será avaliado os parâmetros da SINDUSCON-SP.
- Apresentar responsabilidade técnica através de técnico habilitado (RRT) CAU e ou (ART) CREA.
- Apresentar área mínima compatível com a atividade a ser desempenhada.
- Memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção.

1.1 Não há restrições quanto as atividades que podem ser exercidas no CEFER 2 ou quanto à finalidade do prédio a ser construído no lote, no entanto, caso a empresa deseje exercer uma atividade diferente da informada neste certame, deverá informar previamente a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, que levará o caso para análise do Conselho Municipal de Gestão do CEFER.

1.2 O projeto apresentado na licitação deverá ser o mesmo a ser apresentado para aprovação na Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano.

1.3 Caso o interessado deseje alterar o projeto apresentado na licitação, deverá justificar e informar através de protocolo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, que levará o caso para análise do Conselho Municipal de Gestão do CEFER, o qual poderá aprovar ou rejeitar a alteração proposta com base no impacto na geração de emprego e renda e o interesse público

1.4 O interessado deverá apresentar um projeto específico para cada lote. Caso a empresa deseje adquirir dois ou mais lotes com a intenção de unificá-los, deverá posteriormente a assinatura dos contratos comunicar a SDET quanto a alteração do projeto apresentado na licitação.

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

2. RAIS – Relação Anual de Informação Social atualizada.

2.1 As empresas que não são obrigadas a preencherem a RAIS, apresentar o CAGED e/ou demonstrativo de contribuição de INSS ou FGTS com a listagem nominal dos empregados, destes o mais atual e que comprove a quantidade de empregos gerados, nada data da assinatura do contrato.

RICARDO AUGUSTO SANTOS CAMPOS
Chefe da Divisão de Inovação
e Desenvolvimento Econômico

