



# MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

"A Capital Nacional da Cerâmica Artística e da Decoração – Lei 13492/2017"

## Secretaria de Gestão DIVISÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

### ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. DO OBJETO:

1.1. 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.

1.2 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  |

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

1.4. 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.

1.5. 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.

#### 2. 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.

#### 3. DO CRITÉRIO PARA DESEMPATE:

3.1. Para fins de eventual desempate entre empresas habilitadas para aquisição de um mesmo lote e que tenham ofertado o mesmo valor por m² em sua proposta de aquisição, serão utilizados os requisitos estabelecidos no art. 60, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

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

3.2. 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, conforme o disposto no art.77, da Lei nº 14.133/2021.

#### 4. DO PREÇO DE VENDA:

4.1. O preço MÍNIMO 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.

#### 5. DA ESCRITURA E COMPRA E VENDA

5.1 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/CPEN) 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 a prazo, providenciar a lavratura de Escritura de Venda e Compra do Imóvel que deverá ser assinada em cartório, em moeda corrente nacional, mediante Guia de Arrecadação ou pagamento de boletos mensais.
- 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.



# MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

*"A Capital Nacional da Cerâmica Artística e da Decoração – Lei 13492/2017"*

## Secretaria de Gestão DIVISÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

**5.2.** 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 (trinta) dias contados da elaboração da escritura.

**5.3.** 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, 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.

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

### 6. DO PAGAMENTO A VISTA OU PARCELADO:

**6.1.** 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 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.

**6.2.** A primeira parcela do parcelamento terá seu vencimento **em 30 (trinta) dias** da assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

**6.3.** **O valor à vista ou a entrada de 35% (trinta e cinco por cento), deverão ser pagos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda.**

**6.4.** O não pagamento do preço à vista ou da entrada de 35% (trinta e cinco por cento) no prazo de 48 (quarenta e oito) horas será tido como renúncia do direito de compra.

**6.5.** O valor à vista ou a entrada de 35% (Trinta e cinco por cento), deverá estar pago, respeitada o item 5.2, integralmente no ato da lavratura da escritura de compra e venda, em moeda corrente nacional ou em cheque administrativo, nominativo à Prefeitura do Município de Porto Ferreira, mediante Guia de Arrecadação.

**6.6.** 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.

**6.7** 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.

**6.8.** Após a assinatura do Termo de Compra e Venda, o promitente comprador terá **até 05 (cinco) dias** para apresentar o comprovante do depósito estabelecido no item **6.3** deste Anexo, na Divisão de Licitações e Contratos.

### 7. DAS PENALIDADES:

**7.1.** A critério da Administração poderão ser aplicadas as penalidades nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

**7.1.1.** 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;

**7.1.2.** Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

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

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

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

**7.1.2.4.** deixar de apresentar amostra;

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

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

**7.1.3.1.** 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;

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

**7.1.5.** fraudar a licitação

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

**7.1.6.1.** agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

**7.1.6.2.** induzir deliberadamente a erro no julgamento;

**7.1.6.3.** apresentar amostra falsificada ou deteriorada;



# MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

*"A Capital Nacional da Cerâmica Artística e da Decoração – Lei 13492/2017"*

## Secretaria de Gestão DIVISÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

- 7.1.7.** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação
- 7.1.8.** praticar ato lesivo previsto no art. [5º da Lei n.º 12.846, de 2013](#).
- 7.2.** 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:
- 7.2.1.** advertência;
- 7.2.2.** multa;
- 7.2.3.** impedimento de licitar e contratar e
- 7.2.4.** 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.
- 7.3.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- 7.3.1.** a natureza e a gravidade da infração cometida.
- 7.3.2.** as peculiaridades do caso concreto
- 7.3.3.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes
- 7.3.4.** os danos que dela provierem para a Administração Pública
- 7.3.5.** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 7.4.** A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato lícitado.
- 7.4.1.** Para as infrações previstas nos itens 7.1.1, 7.1.2 e 7.1.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato lícitado.
- 7.4.2.** Para as infrações previstas nos itens 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7 e 7.1.8, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato lícitado.
- 7.5.** 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.
- 7.6.** 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.
- 7.7.** A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 7.1.1, 7.1.2 e 7.1.3, 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.
- 7.8.** Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7 e 7.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 7.1.1, 7.1.2 e 7.1.3 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](#).
- 7.9.** 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 7.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades, nos termos do art. 43, §4º do [Decreto Municipal nº 2.708, de 15/02/2024](#)
- 7.10.** 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.
- 7.11.** 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.
- 7.12.** 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.
- 7.13.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
- 7.14.** A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.
- 7.15.** 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.
- 7.16** 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



# MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

"A Capital Nacional da Cerâmica Artística e da Decoração – Lei 13492/2017"

## Secretaria de Gestão DIVISÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

perante à Fazenda Municipal, nos termos do Código Tributário do Município, independentemente de notificação pessoal da empresa.

### 8. DAS CONDIÇÕES GERAIS:

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

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

**8.2.** 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.

**8.3.** 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.

**8.4.** Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeiro 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.

### 9. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

**9.1** Os dados pessoais informados preliminarmente como condição para participar de processo licitatório e/ou contrato administrativo serão tratados pelo Município de Porto Ferreira/SP para atendimento das finalidades públicas respectivas ao processo administrativo.

**9.1.1.** O licitante e/ou Detentor da Ata autoriza o tratamento de dados referido no parágrafo acima sempre que se fizer necessário para os fins do Art. 7º e/ou Art. 11, ambos da [Lei Federal n.º 13709/2018](#), bem como se responsabiliza pelo levantamento prévio de consentimento expresso de seus prepostos e agentes para os fins tratados nessa cláusula.

**9.2** O licitante e/ou Detentor da Ata obriga-se ao cumprimento integral das disposições da [Lei Federal n.º 13709/2018](#), especialmente quanto ao correto manuseio de dados pessoais e dados pessoais sensíveis de pessoa natural.

**9.3** O licitante e/ou Detentor da Ata autoriza que o Município de Porto Ferreira/SP promova o uso compartilhado de dados pessoais seus e de seus prepostos, conforme definição do inciso [XVI, Art. 5º, Lei Federal n.º 13709/2018](#), internamente ou externamente, o que será realizado conforme limitações dispostas no [Art. 26](#) da referida lei nacional.

**9.4** O titular de dados coletados, diretamente ou por meio da pessoa jurídica que o representa ou para a qual forneceu autorização de tratamento de dados por parte do Município de Porto Ferreira/SP, poderá solicitar a qualquer tempo acesso aos dados coletados, bem como solicitar correção, bloqueio ou eliminação de dados e revogação de consentimento para tratamento de dados.

**9.4.1.** As solicitações referidas no parágrafo acima deverão ser enviadas ao e-mail: [comprodape@portoferreira.sp.gov.br](mailto:comprodape@portoferreira.sp.gov.br), as quais serão encaminhadas ao(s) responsável(is) pelas providências e respostas.

**9.5** As ações referidas no parágrafo acima serão executadas conforme o seguinte procedimento:

- a)** Antes do ato de contratação, o futuro Detentor da Ata deverá informar previamente a qualificação de seu preposto responsável pelo tratamento dos dados pessoais enumerados nos incisos [I, II e III, Art. 5º, Lei Federal n.º 13709/2018](#), sendo que esse deverá ser registrado no referido instrumento contratual em local específico.
- b)** Caso caracterizada qualquer violação das disposições constantes na [Lei Federal n.º 13709/2018](#) no que tange ao procedimento de tratamento dos dados pessoais ou dados pessoais sensíveis de pessoa natural, caberá ao Município informar à Autoridade Nacional para providências cabíveis.

### 10. CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO TERMO DE COMPRA E VENDA

**10.1** O promitente comprador deverá assinar o Termo de Compra e venda, dentro de 05 (cinco) dias úteis, da convocação.

**10.1.1.** O prazo concedido para assinatura do Termo de Compra e Venda poderá ser prorrogado uma única vez, quando solicitado durante o seu transcurso, pela parte, e desde que ocorra motivo justificado e aceito pelo Município.

**10.1.1.1.** A recusa da licitante vencedora em assinar a Ata de Registro de Preços sem motivo justificado e aceito pelo Município, caracterizará o descumprimento total da obrigação, ficando sujeito a multa de 0,5% a 15% sobre o valor da proposta, além de outras sanções cabíveis e previstas na [Lei Federal nº 14.133/2021](#).

**10.1.2.** No ato da convocação para assinatura, poderá ser solicitado a empresa vencedora se não presente nos autos:

- a)** instrumento público ou particular de mandato outorgando poderes ao signatário da contratação, quando não se tratar de sócio ou diretor autorizado através do estatuto ou contrato social.



# MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA

*"A Capital Nacional da Cerâmica Artística e da Decoração – Lei 13492/2017"*

## Secretaria de Gestão

### DIVISÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

---

- b) Caso já estejam com o prazo de validade expirado as seguintes certidões apresentadas na fase de habilitação deste certame também deverão ser apresentadas:
  - i) Prova de Regularidade relativa a Seguridade Social, emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) ou pela Receita Federal do Brasil;
  - ii) Prova de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), emitida pela Caixa Econômica Federal;
- c) As MEs, MEIs e EPPs deverão apresentar também documento da Junta Comercial do Estado ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas comprovando a esta condição.
- d) Informar a qualificação de seu preposto responsável pelo tratamento dos dados pessoais enumerados nos incisos [I, II e III, Art. 5º, Lei Federal n.º 13709/2018](#), sendo que esse será registrado no referido instrumento contratual.

**10.2** Após a assinatura do Termo de Compra e Venda, o promitente comprador terá até 05 (cinco) dias para apresentar o comprovante do depósito estabelecido no item **6.3** deste Anexo, na Divisão de Licitações e Contratos.

**10.3.** Não apresentados os documentos no prazo estipulado sem motivo justificado, será entendido como recusa da assinatura do contrato, aplicando-se o disposto no item **10.1.1.1.**

**10.4.** Os documentos solicitados deverão ser apresentados no original ou em cópia.

#### **11. ARQUIVOS ADICIONAIS QUE COMPÕEM O PROJETO BÁSICO**

**11.1.** Compõem ainda o presente Anexo os arquivos abaixo relacionados, em formato PDF: