

MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação de lotes localizados no Distrito Industrial Não Poluente Pioneiro Achilles Ligabô, conforme condições e critérios estabelecidos neste instrumento e no respectivo edital. Os lotes objeto da alienação encontram-se descritos no quadro abaixo:

Lote	Quadra	Matrícula	Área (m ²)	Valor
1 e 2	B	75.313 e 75.314	1.723,61	R\$ 701.000,00
12	B	75.324	1.000,00	R\$ 407.000,00
13	B	75.325	1.000,00	R\$ 407.000,00
14	B	75.326	1.000,00	R\$ 407.000,00
2	D	75.356	907,54	R\$ 369.000,00
11	D	75.365	513,55	R\$ 209.000,00
12	D	75.366	944,52	R\$ 384.000,00

Os valores correspondem ao valor mínimo da alienação e estão em conformidade com o Laudo de Avaliação nº 04/2026, elaborado pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação. As demais características dos lotes, incluindo localização detalhada, confrontações e demais informações estarão disponíveis no edital e seus anexos.

2. JUSTIFICATIVAS

A alienação dos lotes visa à implementação da política pública de desenvolvimento econômico municipal, por meio do PRODEPP/EMPRESA, com foco na atração e expansão de empreendimentos industriais, geração de novos empregos, assim como fortalecimento dos empregos existente, e incremento da arrecadação tributária, nos termos da legislação vigente.

3. AMPARO LEGAL

Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Lei Complementar nº 216/2017 – PRODEPP/EMPRESA, que institui o Programa de Desenvolvimento Econômico de Presidente Prudente e suas alterações, quais sejam Lei Complementar nº 222/2018 e Decreto nº 29.538/2019.

4. BENEFICIÁRIOS

Os benefícios tratados nesta licitação serão concedidos às empresas do ramo industrial que forem vencedoras, após as etapas de pré-qualificação e leilão, no certame de alienação dos terrenos no Distrito Industrial Não Poluente Achilles Ligabô.

5. ETAPAS PROCEDIMENTAIS

5.1. O procedimento será realizado em duas etapas sequenciais: pré-qualificação e fase de lances (leilão).

5.2. A pré-qualificação consistirá na análise técnica, com base na Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, das condições de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira das empresas interessadas. A partir dessa análise, a empresa poderá ser habilitada a participar da segunda fase, bem como terá o resultado do percentual de desconto que poderá ser aplicado ao valor do lote arrematado.

5.3. Na fase de lances, as empresas habilitadas poderão participar deste procedimento licitatório dando lance nos 8 (oito) lotes que estarão disponíveis para alienação e será vencedor aquele que der o maior lance.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Para a participar da pré-qualificação, as empresas deverão apresentar os dados da empresa e do empreendimento por meio do preenchimento da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, conforme o Art. 7º da Lei Complementar nº 216/2017, mediante requisitos do Formulário de Apresentação de Projetos.

6.2. Não poderão participar direta ou indiretamente da pré-qualificação:

6.2.1. Empresas que tenham sido declaradas inidôneas por qualquer órgão da Administração Pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal, bem como as que estejam punidas com suspensão do direito de contratar ou licitar com o Órgão ou Entidade Promotora do certame;

6.2.2. Servidor de qualquer órgão ou entidade vinculada a Órgão promotor da licitação, bem como, a empresa da qual tal servidor seja sócio, dirigente ou responsável técnico.

7. EXIGÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO

Serão consideradas habilitadas as empresas que atendam as condições deste Termo de Referência. Na sequência serão apresentados os documentos ou procedimentos necessários para o cumprimento das exigências do certame.

7.1. A habilitação jurídica será comprovada mediante a apresentação de:

7.1.1 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no órgão competente, acompanhado de suas alterações ou consolidação;

7.1.2. Documentos de eleição ou designação dos administradores, quando aplicável;

7.1.3. Registro comercial, no caso de empresário individual;

7.1.4. Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento, no caso de empresa ou sociedade estrangeira, quando a atividade assim o exigir.

7.1.5. A regularidade fiscal e trabalhista será comprovada mediante a apresentação de:

7.1.5.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

7.1.5.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, quando aplicável;

7.1.5.3. Prova de regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa;

7.1.5.4. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

7.1.5.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

7.2. A habilitação econômico-financeira será comprovada mediante a apresentação de:

7.2.1. Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;

7.2.2. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, devidamente assinados pelo representante legal da empresa e por profissional de contabilidade habilitado, podendo ser substituídos por Escrituração Contábil Digital (ECD), quando aplicável;

7.2.3. Comprovação de boa situação financeira da empresa, mediante a apresentação de índices contábeis a partir da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}} \geq 1,00$$

Liquidez Geral = -----

$$\text{Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante}} \geq 1,0$$

Ativo Total

7.2.4. Os índices contábeis deverão ser demonstrados por meio de memória de cálculo assinada por profissional habilitado.

7.2.5. Poderá ser exigida a comprovação de patrimônio líquido mínimo, proporcional ao valor do lote pretendido, quando devidamente justificado no edital.

8. CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DOS PROJETOS:

8.1 A concessão dos benefícios será autorizada apenas após conclusão positiva da análise do apresentado através de Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, contendo intervalos de pontuação.

8.2. Após a conclusão positiva da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa para fins de concessão de benefícios do PRODEPP/EMPRESA, será concedido aos licitantes subsídios que variam de 60 a 90%, conforme Art. 5º da Lei Complementar nº 216/2017.

8.3. A Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa estabelecerá como critérios determinantes para liberação dos benefícios, as seguintes condições:

- a) número de postos de emprego;
- b) porte da empresa;
- c) investimento para implantação do empreendimento;
- d) natureza do investimento;
- e) aplicação e utilização de tecnologia;
- f) impacto sobre o meio ambiente;
- g) programas sociais;
- h) impacto fiscal e tributário.

8.4. Para fins de apuração análise da pontuação, será nomeada comissão específica para essa finalidade, nos termos do Art. 9º da Lei Complementar nº 216/2017.

9. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E PAGAMENTO

9.1. A partir da habilitação na pré-qualificação os licitantes poderão participar do leilão dos lotes do Distrito Industrial Não Poluente “Pioneiro Achilles Ligabô”, participando das disputas oferecendo lances a partir dos valores mínimos especificados no Edital.

9.2. Será declarado vencedor o participante que oferecer o maior lance para no lote leiloado;

9.3. O percentual do subsídio de desconto, definido na fase de pré-qualificação, será aplicado sobre o valor correspondente ao lance de arremate do lote leiloado.

9.4. O participante vencedor poderá propor o parcelamento do valor de pagamento do lote arrematado, nas seguintes condições:

- a) pagamento à vista;
- b) com carência de 6 meses para o pagamento da primeira parcela;
- c) em 96 meses, já contado o prazo de carência;
- d) aos valores serão aplicados a respectiva atualização pela Unidade Fiscal do Município (UFM);

9.5. A transferência de propriedade do bem arrematado dar-se-á mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis correspondente, e somente será autorizada após a quitação dos valores e execução completa do projeto apresentado quando da concessão do subsídio.

9.6. Não serão aceitos pagamentos em espécie ou comprovantes de agendamento de pagamento.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Na hipótese da recusa ou impossibilidade por parte do arrematante em cumprir as

formalidades e os prazos indicados na Lei Complementar nº 216/2017 e alterações, assim como no edital de licitação, implicará a não-aceitação do lance vencedor, procedendo-se, de imediato, a novo leilão do lote.

10.2. As empresas beneficiadas pela aquisição dos lotes deverão iniciar as obras de implantação do projeto no prazo máximo de 6 (seis) meses, devendo concluí-las em 24 (vinte e quatro) meses, sendo ambos os prazos contados a partir da data de expedição do alvará de construção do imóvel.

10.3. O prazo de conclusão indicado no item anterior poderá ser prorrogado, após justificativa e anuência da comissão que será instituída para este processo licitatório, em até 12 (doze) meses, conforme dispõe o parágrafo único, do Art. 10 da Lei Complementar nº 216/2017.

10.4. A escritura definitiva de venda e compra ou anuência na cessão de direitos do contrato de promessa de venda e compra firmado com o Município será concedida após 5 (cinco) anos, contados a partir da data de expedição do alvará de funcionamento, mediante a comprovação da quitação integral do preço do imóvel e da implantação ou da expansão do empreendimento.

10.5. Os benefícios indicados na lei do PRODEPP/EMPRESA não desobrigam as empresas do pagamento da tributação incidente sobre a sua atividade, lançada a título de impostos taxa e contribuições de melhorias, assim como ao cumprimento das demais legislações pertinentes, especialmente as de proteção ambiental e urbanísticas.

10.6. O não cumprimento das obrigações decorrentes do edital de licitação e dos dispositivos da Lei Complementar nº 216/2017 acarretará a rescisão contratual e o cancelamento dos benefícios concedidos pelo PRODEPP/EMPRESA, com a imediata reversão do imóvel ao patrimônio público municipal.

10.7. Se o licitante não efetuar o pagamento conforme determinar o presente edital de licitação, ele perderá o direito ao bem e, ainda, será declarado inidôneo, nos termos do disposto no inciso IV, do art. 155 da Lei 14.133/2021.

Presidente Prudente, 23 de março de 2026.

Secretário de Desenvolvimento Econômico – SEDEPP