



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA

PROCESSO: 054/2.026

CONCORRÊNCIA: 001/2.026

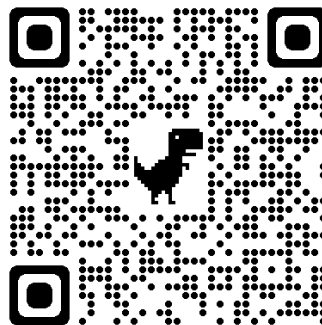
OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior Vantagem para a Administração, apurada por meios de critérios objetivos.

Site – Prefeitura Municipal de Ubarana



SCPI - Portal de Compras





Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Sumário

1. PREÂMBULO	3
2. DO OBJETO.....	4
3. DOS ENCARGOS MÍNIMOS DO CONCESSIONÁRIO E DAS CONDIÇÕES PARA EVENTUAL DOAÇÃO FUTURA	5
4. DA NATUREZA JURÍDICA DA CONCESSÃO E DA REVERSÃO DOS BENS	8
5. DO FUNDAMENTO LEGAL E DA LEI AUTORIZATIVA	10
6. DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO	11
7. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.....	13
8. DA FINALIDADE PÚBLICA E DOS ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO	16
9. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO.....	18
10. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS	19
11. METODOLOGIA DE PONTUAÇÃO	22
12. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS.....	31
13. DA HABILITAÇÃO	33
14. DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES.....	39
15. DOS RECURSOS.....	39
16. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO.....	39
17. DO TERMO DE CONCESSÃO	41
18. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO.....	44
19. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO.....	47
20. DA GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO	51
21. DAS PENALIDADES.....	53
22. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO	55
23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	56
24. DO FORO	58
25. ANEXOS	58



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

EDITAL

Processo nº 054/2.026

Modalidade: Concorrência Pública nº 001/2.026

Critério de Julgamento: Maior Vantagem para a Administração, apurada por meio de critérios objetivos previamente definidos no Edital

Objeto: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

1. PREÂMBULO

1.1 A Prefeitura Municipal de Ubarana, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo Senhor **Vanderlei Rodrigues da Cruz**, Prefeito Municipal, torna público, para conhecimento dos interessados, que fará realizar **LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, NA FORMA PRESENCIAL**, destinada à concessão de direito real de uso de bem imóvel integrante do patrimônio público municipal, nos termos do art. 10, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Ubarana, da Lei Municipal nº 1377/2026 (Lei Autorizativa) e, subsidiariamente, no que couber, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, quando aplicável, dos **Decretos Municipais nº 2103/2023, 2104/2023, 2105/2023 e 2106/2023**, e das condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2 O certame tem por finalidade selecionar a proposta que **apresente a maior vantagem para a Administração**, considerada a **vantajosidade global sob os aspectos técnicos, econômicos e sociais**, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia, julgamento objetivo e supremacia do interesse público.

1.3 A sessão pública será conduzida por **Comissão de Contratação**, com o apoio da equipe designada por **Portaria Municipal nº 027, de 02 de fevereiro de 2026**, e será realizada **de forma presencial**, em data, horário e local indicados neste Edital, observada a publicidade dos atos e a transparência do procedimento.

1.4 Os interessados em participar do certame poderão obter informações e esclarecimentos acerca do presente Edital por meio do telefone **(17) 3807-8700**, pelo endereço eletrônico licitacao@ubarana.sp.gov.br, ou presencialmente no



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Setor de Licitação da Prefeitura Municipal de Ubarana/SP, localizado na **Rua João Virgínio dos Santos, nº 505, Centro, Ubarana – SP**, no horário das **08h00 às 11h00 e das 13h00 às 16h00**, de segunda a sexta-feira, em dias úteis.

1.5 DADOS DO CERTAME

- **Modalidade:** Concorrência Pública nº 001/2.026
- **Forma:** Presencial
- **Critério de Julgamento:** Maior Vantagem para a Administração, apurada por meio de critérios objetivos definidos neste Edital
- **Natureza do Instrumento:** Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel
- **Regime de Execução:** Não se aplica
- **Modo de Disputa:** Não se aplica

1.6 ENTREGA DOS ENVELOPES E SESSÃO PÚBLICA

- **Data:** 22 de julho de 2.026
- **Horário:** 09:00 (nove) horas
- **Local:** Rua João Virgínio dos Santos, nº 505, Centro, Ubarana – SP – Setor de Licitações

1.7 REFERÊNCIA DE TEMPO

1.7.1 Todas as referências de tempo constantes neste Edital observarão, obrigatoriamente, o **horário oficial de Brasília – DF**, para todos os fins de contagem de prazos, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o dia do vencimento.

2. DO OBJETO

2.1 Constitui objeto da presente **Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos**, pelo prazo de **20 (vinte) anos**, de **01 (um) imóvel urbano pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana**, localizado na **Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo**, com área aproximada de **108.171,58 m² (10,8172 hectares)**, matriculado sob nº **41.745 no Cartório de Registro de Imóveis competente**, classificado como **área urbana por ato normativo municipal**, conforme a legislação urbanística vigente, e descrito no **Memorial Descritivo constante do Anexo I** deste Edital.

2.2 A concessão destina-se **exclusivamente à implantação, desenvolvimento e exploração de empreendimento de interesse público**, voltado à **instalação de atividades industriais, empresariais ou de prestação de serviços**, com finalidade econômica e social, visando à **promoção do desenvolvimento local, à geração de empregos diretos e indiretos e ao fortalecimento da atividade produtiva no Município**, permanecendo a



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

propriedade plena do imóvel sob domínio do Município de Ubarana durante toda a vigência da concessão.

2.3 A concessionária será **integralmente responsável pela implantação das edificações, instalações, benfeitorias e demais investimentos necessários à execução do empreendimento**, correndo tais custos **por sua conta e risco**, cabendo ao Município, quando previsto, a execução de **infraestrutura básica externa e caso necessário interno, a depender do empreendimento**, sem que isso implique, em qualquer hipótese, **transferência da propriedade do imóvel**.

2.4 O término do prazo da concessão não assegura à concessionária direito adquirido à propriedade do imóvel. A eventual doação do imóvel à concessionária, se houver cumprido integralmente todas as obrigações, encargos e condições previstas neste Edital, na lei autorizativa e no Termo de Concessão, após formal demonstração de interesse público e ao atendimento dos requisitos, será operacionalizada pela Prefeitura Municipal de Ubarana a favor da Concessionária, em conformidade com a Lei Municipal nº 1.377/2026, a Lei Orgânica Municipal e a legislação aplicável, incluindo os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021, observada a necessária aprovação pelo Poder Legislativo Municipal mediante lei específica.

2.5 O descumprimento, ainda que parcial, das obrigações assumidas pela concessionária, bem como a ocorrência de rescisão, caducidade ou extinção antecipada da concessão, **afasta, de forma automática, qualquer possibilidade de futura doação do imóvel**, revertendo o bem e todas as benfeitorias ao patrimônio do Município, **livres e desembaraçadas**, sem direito a indenização.

Parágrafo único. Antes da declaração formal de descumprimento e consequente reversão do imóvel, será assegurado à concessionária o direito ao contraditório e à ampla defesa, mediante instauração de processo administrativo, no qual poderá apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação. A decisão final caberá ao Prefeito Municipal, devidamente motivada, ficando o ato sujeito ao controle interno e externo cabíveis.

3. DOS ENCARGOS MÍNIMOS DO CONCESSIONÁRIO E DAS CONDIÇÕES PARA EVENTUAL DOAÇÃO FUTURA

3.1 Encargos mínimos durante a vigência da concessão



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

3.1.1 Constituem **encargos mínimos obrigatórios** do concessionário, a serem integralmente cumpridos durante o prazo da concessão de direito real de uso:

- I. **Implantação efetiva do empreendimento** no imóvel objeto da concessão, observados os prazos máximos estabelecidos neste Edital e no Termo de Concessão, sendo 18 meses para início das obras, e implantação prazo de até 48 meses.
- II. **Realização integral dos investimentos necessários** à construção, instalação, aparelhamento e funcionamento do empreendimento, **às suas expensas**, sem qualquer ônus financeiro ao Município, ressalvada a infraestrutura pública externa expressamente prevista;
- III. **Manutenção contínua da atividade econômica** compatível com a finalidade definida neste Edital, vedada a paralisação injustificada do empreendimento;
- IV. **Geração e manutenção de empregos diretos**, em quantidade compatível com a natureza do empreendimento, conforme proposta apresentada e aprovada no certame;
- V. **Cumprimento integral da legislação vigente**, especialmente a urbanística, ambiental, sanitária, trabalhista, previdenciária e tributária;
- VI. **Conservação do imóvel e das benfeitorias**, mantendo-os em adequado estado de uso e segurança;
- VII. **Vedação à alteração da finalidade do imóvel**, à cessão, à subconcessão ou à transferência do direito de uso a terceiros, total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização do Município;
- VIII. **Prestação de informações e documentos** ao Município sempre que solicitados, para fins de fiscalização do cumprimento dos encargos assumidos.

Os prazos acima são contados a partir da comunicação formal do Município acerca da conclusão da infraestrutura pública externa, nos termos da Cláusula Sétima do Termo de Concessão

3.2 Avaliação do cumprimento dos encargos

3.2.1 O cumprimento dos encargos será **avaliado periodicamente pela Administração Municipal**, mediante relatórios técnicos e administrativos, podendo o Município:

- I. realizar vistorias no local;
- II. solicitar documentos comprobatórios;
- III. exigir correções ou ajustes necessários ao atendimento do interesse público.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

3.2.2 O descumprimento de qualquer encargo ensejará a aplicação das penalidades previstas neste Edital e no Termo de Concessão, inclusive a **rescisão da concessão**.

3.3 Condições para eventual doação do imóvel ao final da concessão

3.3.1 Encerrado o prazo de **20 (vinte) anos** da concessão, o Município **deverá, avaliar a possibilidade de doação do imóvel** à concessionária, **desde que cumulativamente atendidas todas as seguintes condições:**

- I. cumprimento **integral e contínuo** de todos os encargos previstos na Lei Municipal autorizativa, neste Edital e no Termo de Concessão;
- II. inexistência de sanções administrativas pendentes ou registros de descumprimento contratual;
- III. comprovação de que o empreendimento esteve **em funcionamento regular e ininterrupto**, salvo motivos de força maior devidamente justificados;
- IV. demonstração de que o empreendimento **atendeu ao interesse público**, especialmente quanto à geração de empregos, ao desenvolvimento econômico local e ao impacto social positivo;
- V. manifestação técnica favorável dos órgãos municipais competentes;
- VI. cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021 e a necessária aprovação pelo Poder Legislativo Municipal mediante lei específica.

3.4 Ausência de direito adquirido

3.4.1 O atendimento das condições previstas neste item **não gera direito adquirido à doação do imóvel**, constituindo mera **expectativa de direito**, condicionada à conveniência e oportunidade da Administração e à comprovação do interesse público no momento da eventual deliberação.

3.5 Perda da possibilidade de doação

3.5.1 O descumprimento, ainda que parcial, de quaisquer encargos assumidos, bem como a ocorrência de **rescisão, caducidade ou extinção antecipada da concessão**, **afasta de forma definitiva qualquer possibilidade de futura doação do imóvel**, revertendo o bem e todas as benfeitorias ao patrimônio do Município, **livres e desembaraçadas**, sem direito a indenização.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

4. DA NATUREZA JURÍDICA DA CONCESSÃO E DA REVERSÃO DOS BENS

4.1 Natureza jurídica da concessão

4.1.1 A outorga objeto deste Edital possui natureza jurídica de **Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público**, por prazo determinado, **com encargos**, nos termos da Lei Orgânica do Município de Ubarana e da Lei Municipal autorizativa, **não se confundindo com alienação, cessão definitiva, locação ou qualquer forma de transferência de propriedade.**

4.1.2 A concessão confere à concessionária **apenas o direito de usar e explorar o imóvel** para a finalidade prevista neste Edital e no Termo de Concessão, **mantida a titularidade plena do imóvel com o Município de Ubarana** durante toda a vigência da concessão.

4.2 Autonomia do investimento e assunção de riscos

4.2.1 A implantação do empreendimento, incluindo **todas as edificações, instalações, benfeitorias, licenças e autorizações**, será realizada **exclusivamente pela concessionária, por sua conta e risco**, inexistindo qualquer vínculo de natureza contratual típica de obra ou serviço com o Município.

4.2.2 A execução de infraestrutura pública externa pelo Município, quando prevista, **não altera a natureza jurídica da concessão**, nem implica reconhecimento de direito à propriedade do imóvel ou às benfeitorias realizadas.

4.3 Reversão dos bens ao término da concessão

4.3.1 Encerrado o prazo de vigência da concessão, bem como nas hipóteses de **rescisão, caducidade, anulação ou extinção antecipada**, o imóvel objeto da concessão e **todas as edificações, instalações, acessões e benfeitorias nele realizadas reverterão automaticamente ao patrimônio do Município de Ubarana, livres e desembaraçadas**, independentemente de qualquer formalidade adicional.

4.3.2 A reversão ocorrerá **sem direito a indenização**, compensação ou retenção, salvo se houver disposição expressa em contrário prevista em lei municipal específica ou no Termo de Concessão.

4.3.3 A reversão abrange tanto as benfeitorias **necessárias e úteis** quanto as **voluptuárias**, ainda que realizadas com recursos próprios da concessionária.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

4.4 Inexistência de direito adquirido à propriedade

4.4.1 A concessão de direito real de uso, ainda que plenamente executada durante todo o seu prazo, não gera direito adquirido à propriedade do imóvel, constituindo-se em instrumento jurídico precário e condicionado ao interesse público, nos termos deste Edital, salvo na hipótese prevista no item 4.4.2.

4.4.2 Eventual doação do imóvel ao final da concessão não decorre automaticamente da concessão ora outorgada, dependendo do atendimento integral das condições estabelecidas neste Edital, de avaliação formal de interesse público e do cumprimento dos ritos legais pertinentes, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. A verificação do cumprimento integral das condições estabelecidas neste Edital, ao término do prazo de concessão, será realizada por Comissão de Avaliação designada por ato do Prefeito Municipal, composta obrigatoriamente por representantes do Setor de Tributação, do Setor de Engenharia e da Procuradoria Municipal, podendo o ato de designação incluir outros setores que a complexidade do caso exigir. A Comissão disporá do prazo de 90 (noventa) dias, contados do término da concessão, para emitir parecer técnico fundamentado e conclusivo, atestando ou não o cumprimento integral das condições editalícias, podendo referido prazo ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante ato motivado do Prefeito Municipal. Concluída a avaliação, uma vez atendidas todas as exigências previstas neste Edital e anexos, o parecer será submetido à decisão final do Prefeito Municipal, que, verificando o atendimento das condições e o interesse público, poderá dar início aos procedimentos legais cabíveis para a eventual doação do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021. Caso a autoridade competente decida em sentido contrário ao parecer, deverá fazê-lo mediante decisão administrativa expressa e motivada, ficando o ato sujeito ao controle interno e externo cabíveis. O decurso dos prazos estabelecidos neste parágrafo sem a emissão do parecer pela Comissão de Avaliação não implica aprovação tácita do cumprimento das condições editalícias, nem gera qualquer direito ao concessionário à doação do imóvel ou à continuidade da concessão.

4.5 Registro do direito real de uso

4.5.1 O Termo de Concessão de Direito Real de Uso será obrigatoriamente levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

(trinta) dias contados da assinatura do instrumento, para fins de oponibilidade perante terceiros, sem que isso implique qualquer alteração na titularidade do imóvel, que permanecerá pertencente ao Município de Ubarana. As despesas decorrentes do registro serão de responsabilidade do concessionário.

5. DO FUNDAMENTO LEGAL E DA LEI AUTORIZATIVA

5.1 Fundamento legal

5.1.1 A presente Concorrência Pública e a outorga da concessão de direito real de uso de bem imóvel público fundamentam-se:

- I. cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021;
- II. nos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, especialmente os da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia, supremacia do interesse público e segurança jurídica;**
- III. **subsidiariamente**, no que couber, na **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, especialmente quanto às normas gerais de licitação, julgamento objetivo, transparência e controle dos atos administrativos;
- IV. na **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006**, quando aplicável, no que se refere ao tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte, desde que compatível com a natureza do objeto;
- V. nos demais atos normativos municipais pertinentes, inclusive decretos regulamentares vigentes.

5.1.2 Por se tratar de concessão de direito real de uso com encargos e finalidade pública específica, o critério de julgamento por pontuação técnica é o mais adequado à natureza do objeto, não se aplicando os critérios de preço da Lei 14.133/2021, nos termos da autonomia da lei autorizativa municipal.

5.2 Lei autorizativa

5.2.1 A concessão de direito real de uso objeto deste Edital encontra-se **expressamente autorizada pela Lei Municipal nº 1377/2026**, regularmente aprovada pela Câmara Municipal de Ubarana e sancionada pelo Prefeito Municipal, a qual:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- I. autoriza a outorga da concessão de direito real de uso do imóvel descrito neste Edital, pelo prazo de **20 (vinte) anos**, com encargos;
- II. define a **finalidade pública da concessão**, vinculada à promoção do desenvolvimento econômico, à geração de empregos e ao interesse social do Município;
- III. estabelece as **condições gerais da concessão**, inclusive quanto à reversão do imóvel e das benfeitorias ao patrimônio municipal;
- IV. prevê a possibilidade de eventual doação futura do imóvel, desde que atendidas cumulativamente as condições legais, editalícias e contratuais, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/202, inexistindo direito adquirido à propriedade.

5.3 Vinculação ao instrumento convocatório

5.3.1 A Lei Municipal autorizativa constitui **pressuposto de validade** da presente Concorrência Pública e do respectivo Termo de Concessão, devendo suas disposições ser **integralmente observadas** pelos licitantes, pela Administração e pela futura concessionária.

5.3.2 Na hipótese de conflito entre as disposições deste Edital, da Lei autorizativa e do Termo de Concessão, **prevalecerá a norma de hierarquia superior**, observada a legislação aplicável.

6. DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO

6.1 Identificação e titularidade

6.1.1 O imóvel objeto da presente concessão consiste em **área urbana pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana**, regularmente **desapropriada por utilidade pública e matriculada sob o nº 41.745** junto ao **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio – Estado de São Paulo**, conforme matrícula imobiliária que integra o **Anexo II** deste Edital

6.2 Localização e acesso

6.2.1 O imóvel está localizado na **Fazenda Vale Verde da Prainha**, no Município de Ubarana/SP, com **acesso direto pela Rodovia Transbrasiliana – BR-153** e pela **Estrada Municipal UBA-470**, em região destinada à implantação do **Polo de Desenvolvimento Industrial do Município**, conforme demonstrado



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

no levantamento planialtimétrico e mapa de situação constantes do **Anexo III** deste Edital

6.3 Área e configuração física

6.3.1 A área total do imóvel objeto da concessão corresponde a aproximadamente **53,96 hectares**, conforme levantamento topográfico, sendo que a **área destinada à concessão** está inserida na denominada **Gleba 01**, com área aproximada de **10,81 hectares (10,8171 ha)**, equivalente a **4,4699 alqueires**, devidamente delimitada, georreferenciada e identificada no mapa técnico anexo.

6.3.2 A delimitação exata da área concedida, seus limites, confrontações, perímetro, coordenadas geográficas, curvas de nível e demais características técnicas constam do **Mapa Topográfico do Polo**, integrante do Anexo III, o qual faz parte indissociável deste Edital.

6.4 Situação registral e urbanística

6.4.1 O imóvel encontra-se:

- I. regularmente **registrado em nome do Município de Ubarana**;
- II. **classificado como área urbana**, por força de ato normativo municipal de alteração do perímetro urbano;
- III. livre de ônus que impeçam a concessão de direito real de uso, conforme matrícula imobiliária.

6.5 Estado de conservação e ocupação

6.5.1 O imóvel objeto da concessão **encontra-se livre de edificações**, benfeitorias ou ocupações, sendo concedido **no estado físico em que se encontra**, cabendo à concessionária **promover, por sua conta e risco**, todas as obras, edificações, instalações e adequações necessárias à implantação e operação do empreendimento, observadas as normas legais e urbanísticas aplicáveis.

6.6 Integração com os anexos técnicos

6.6.1 Integram o presente Edital, para todos os fins de direito, como partes indissociáveis:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- I. a **Matrícula nº 41.745** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP (Anexo II);
- II. o **Mapa e Levantamento Topográfico do Polo de Desenvolvimento**, com indicação das glebas, áreas, acessos, curvas de nível e coordenadas (Anexo III).

7. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1 Prazo da concessão

7.1.1 A concessão de direito real de uso objeto deste Edital será outorgada pelo prazo de **20 (vinte) anos**, contados a partir da **data da assinatura do Termo de Concessão**, podendo ser extinta antecipadamente nas hipóteses previstas neste Edital, na Lei Municipal autorizativa e no instrumento contratual.

7.1.2 O prazo estabelecido tem por finalidade **viabilizar a amortização dos investimentos privados**, assegurar a continuidade do empreendimento e atender ao interesse público que fundamenta a concessão.

7.1.3 Para fins de contagem do prazo da concessão, prevalecerá o disposto na Cláusula Sétima do Termo de Concessão, quando houver implantação de infraestrutura pública externa a cargo do Município

7.2 Vigência do Termo de Concessão

7.2.1 A vigência do Termo de Concessão coincidirá com o prazo da concessão previsto no item anterior, iniciando-se com sua assinatura e encerrando-se automaticamente ao término do prazo, **independentemente de notificação**, ressalvadas as hipóteses de extinção antecipada.

7.3 Prorrogação

7.3.1 A concessão **não será prorrogável**, salvo se houver **previsão expressa em lei municipal específica**, devidamente justificada pelo interesse público, inexistindo direito adquirido à prorrogação por parte da concessionária.

7.4 Hipóteses de extinção da concessão



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

7.4.1 A concessão de direito real de uso extinguir-se-á, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

- I. **advento do termo final do prazo** de 20 (vinte) anos;
- II. **rescisão unilateral** por interesse público devidamente motivado;
- III. **caducidade**, em razão do descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela concessionária;
- IV. **anulação**, quando constatada ilegalidade insanável no procedimento;
- V. **rescisão amigável**, mediante acordo entre as partes, desde que atendido o interesse público;
- VI. **falência, recuperação judicial ou dissolução da concessionária**, quando inviabilizar a continuidade do empreendimento;
- VII. **desvio de finalidade** do imóvel concedido;
- VIII. **cessão, subconcessão ou transferência não autorizada** do direito de uso.

7.5 Efeitos da extinção

7.5.1 Extinta a concessão, por qualquer motivo:

- I. o imóvel objeto da concessão e **todas as edificações, benfeitorias e acessões nele existentes** reverterão automaticamente ao patrimônio do Município de Ubarana, **livres e desembaraçadas**, sem direito a indenização, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei;
- II. a concessionária deverá **desocupar o imóvel** no prazo fixado pela Administração, entregando-o em condições adequadas de uso e segurança;
- III. ficará **afastada, de forma definitiva**, qualquer possibilidade de futura doação do imóvel, quando a extinção decorrer de descumprimento contratual ou legal.

7.6 Extinção e eventual doação futura

7.6.1 O encerramento regular da concessão pelo decurso do prazo **não assegura à concessionária direito adquirido à propriedade do imóvel**, constituindo mera expectativa de direito, condicionada:

- I. ao cumprimento integral de todas as obrigações assumidas durante a concessão;
- II. à comprovação do atendimento ao interesse público;
- III. à edição de **lei municipal específica autorizando eventual doação**.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

7.7 Documentação mínima vinculada à metodologia de pontuação

7.7.1 Para fins de avaliação pela Comissão de Avaliação segundo a Metodologia de Pontuação prevista no item 11 deste Edital, a proposta contida no **Envelope nº 01** deverá conter, obrigatoriamente, os seguintes elementos mínimos por critério:

- I. **Critério 1 — Investimento (item 11.1):** declaração expressa do valor global dos investimentos a serem realizados, discriminando, quando possível, os valores destinados a obras, instalações, equipamentos e demais aportes, acompanhada de memorial justificativo que demonstre a coerência e a viabilidade da estimativa apresentada.
- II. **Critério 2 — Geração de empregos diretos (item 11.2):** declaração expressa do quantitativo estimado de empregos diretos a serem gerados e mantidos na fase operacional, com indicação do perfil mínimo das funções previstas e da fase a partir da qual os empregos serão gerados.
- III. **Critério 3 — Prazo e viabilidade de implantação (item 11.3):** cronograma de implantação contendo, no mínimo, as fases de mobilização, execução das obras e início da operação, com indicação dos prazos estimados para cada fase e demonstração de compatibilidade entre os prazos propostos e o porte do empreendimento.
- IV. **Critério 4 — Impacto socioeconômico local (item 11.4):** descrição dos impactos econômicos e sociais esperados no Município de Ubarana, com indicação, sempre que possível, de elementos objetivos e mensuráveis, tais como previsão de utilização de fornecedores ou mão de obra local, estimativa de arrecadação indireta e integração com a cadeia produtiva regional.
- V. **Critério 5 — Sustentabilidade (item 11.5):** descrição dos compromissos ambientais e sociais a serem observados na implantação e operação do empreendimento, com indicação das práticas, certificações, sistemas ou medidas de mitigação de impactos ambientais previstas.

7.7.2 A ausência de qualquer dos elementos indicados neste item implicará a **impossibilidade de pontuação no critério correspondente**, sendo atribuída pontuação zero naquele critério específico, sem prejuízo da avaliação dos demais.

7.7.3 A insuficiência, incoerência ou inviabilidade manifesta das informações apresentadas em cada critério poderá, a critério fundamentado da Comissão de Avaliação, resultar em pontuação reduzida ou nula no critério afetado, observado o disposto no item 11 deste Edital.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

8. DA FINALIDADE PÚBLICA E DOS ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO

8.1 Finalidade pública da concessão

8.1.1 A concessão de direito real de uso objeto deste Edital possui **finalidade pública específica**, consistente na **promoção do desenvolvimento econômico e social do Município de Ubarana**, por meio da **implantação e operação de empreendimento produtivo**, apto a:

- I. fomentar a **geração de empregos diretos e indiretos**;
- II. estimular a **atividade industrial, empresarial, logística ou de prestação de serviços** no âmbito municipal;
- III. ampliar a **base econômica local**, contribuindo para o crescimento sustentável do Município;
- IV. promover a **ocupação ordenada e produtiva do solo urbano**, em consonância com o planejamento municipal.

8.1.2 A concessão **não se destina à mera ocupação do imóvel**, mas à efetiva implementação de atividade econômica compatível com o interesse público definido neste Edital e na Lei Municipal autorizativa.

8.2 Encargos gerais do concessionário

8.2.1 Constituem **encargos obrigatórios** do concessionário, durante toda a vigência da concessão:

- I. **implantar, desenvolver e manter em funcionamento regular** o empreendimento proposto, observados os prazos, condições e metas assumidos na proposta vencedora;
- II. **realizar integralmente, às suas expensas**, todos os investimentos necessários à construção, instalação, aparelhamento, operação e manutenção do empreendimento, assumindo todos os riscos inerentes à atividade;
- III. **cumprir rigorosamente a legislação vigente**, em especial a urbanística, ambiental, sanitária, trabalhista, previdenciária, fiscal e de segurança do trabalho;
- IV. **manter o imóvel, as edificações e as benfeitorias** em adequado estado de conservação, segurança e uso;
- V. **assumir integral responsabilidade por tributos, taxas, contribuições, encargos trabalhistas, previdenciários e quaisquer outros ônus** decorrentes da exploração do empreendimento;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- VI. **permitir e facilitar a fiscalização** do Município, fornecendo informações, documentos e acesso ao local sempre que solicitado;
- VII. **manter a destinação do imóvel compatível com a finalidade pública** definida neste Edital, sendo vedado o desvio de finalidade;
- VIII. **não ceder, transferir, sublocar ou sub conceder**, total ou parcialmente, o direito real de uso, sem prévia e expressa autorização do Município.

8.3 Encargos específicos vinculados ao interesse público

8.3.1 Além dos encargos gerais, o concessionário compromete-se a:

- I. **gerar e manter postos de trabalho**, em quantidade compatível com o porte do empreendimento, conforme proposto no certame;
- II. **operar o empreendimento de forma contínua**, vedada a paralisação injustificada das atividades;
- III. **observar padrões de responsabilidade ambiental e social**, mitigando impactos e adotando boas práticas de sustentabilidade;
- IV. **atender às metas e compromissos assumidos na proposta vencedora**, os quais passam a integrar o Termo de Concessão como obrigações contratuais.

8.4 Consequências do descumprimento

8.4.1 O descumprimento, ainda que parcial, dos encargos previstos neste Edital, na Lei Municipal autorizativa ou no Termo de Concessão **sujeitará o concessionário às penalidades cabíveis**, inclusive:

- I. advertência;
- II. multa administrativa;
- III. rescisão da concessão;
- IV. declaração de caducidade;
- V. **perda definitiva de qualquer possibilidade de futura doação do imóvel**, sem prejuízo das demais sanções legais.

8.5 Vinculação à eventual doação futura

8.5.1 O cumprimento integral e contínuo da finalidade pública e dos encargos estabelecidos neste item constitui **condição indispensável** para eventual avaliação futura, pelo Município, da **possibilidade de doação do imóvel**, nos termos da Lei Municipal específica a ser editada, **não gerando direito adquirido**, mas mera expectativa condicionada ao interesse público.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

9. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

9.1 Participantes

9.1.1 Poderão participar da presente Concorrência Pública **pessoas jurídicas de direito privado**, nacionais ou estrangeiras com representação no País, **compatíveis com a finalidade da concessão**, que atendam integralmente às condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

9.1.2 A participação no certame implica **plena aceitação** das regras e condições estabelecidas neste Edital.

9.2 Responsabilidade do participante

9.2.1 O licitante é **inteiramente responsável** pela veracidade das informações e documentos apresentados, assumindo como firmes e verdadeiras as declarações constantes de sua proposta e da documentação de habilitação.

9.3 Tratamento favorecido

9.3.1 Será assegurado às microempresas e empresas de pequeno porte o direito à regularização fiscal tardia, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006. A aplicação do critério de empate ficto somente ocorrerá se houver critério econômico comparável na forma definida neste Edital, não se aplicando ao julgamento exclusivamente técnico ou por pontuação.

9.4 Impedimentos à participação

9.4.1 Não poderão participar desta Concorrência Pública, direta ou indiretamente:

- I. pessoas jurídicas que **não atendam às condições deste Edital**;
- II. pessoas jurídicas que se encontrem **impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública**, por sanção administrativa vigente;
- III. empresas em **processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial**, dissolução ou liquidação, quando tais situações comprometerem a execução do objeto;
- IV. pessoa jurídica que mantenha **vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil** com dirigente do Município ou com agente público que atue na licitação, na fiscalização ou na gestão do Termo de Concessão, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente até o terceiro grau, nos termos do art. 9º da Lei nº 14.133/2021;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- V. empresas **controladoras, controladas ou coligadas**, nos termos da Lei nº 6.404/1976, concorrendo entre si;
- VI. pessoa jurídica que, nos **5 (cinco) anos anteriores** à publicação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por **exploração de trabalho infantil, submissão a condições análogas às de escravo** ou por **contratação irregular de adolescentes**;
- VII. **agente público** do órgão ou entidade licitante, nos termos da legislação vigente;
- VIII. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público – **OSCIP**, atuando nessa condição.

9.5 Vedação à burla de sanções

9.5.1 O impedimento previsto neste Edital **estende-se ao licitante que atue em substituição** a outra pessoa, física ou jurídica, com o objetivo de **burlar sanção administrativa**, inclusive por meio de empresa controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovada a fraude ou a utilização indevida da personalidade jurídica.

10. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

10.1 Forma e prazo de apresentação

10.1.1 As propostas deverão ser apresentadas **de forma presencial**, em **envelopes lacrados**, no local, data e horário indicados no Preâmbulo deste Edital, **não sendo admitida a entrega por meio eletrônico, postal ou fora do prazo estabelecido**.

10.2 Envelopes

10.2.1 Os licitantes deverão apresentar **dois envelopes distintos**, devidamente identificados:

- **ENVELOPE Nº 01 – PROPOSTA**
- **ENVELOPE Nº 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

10.2.2 Os envelopes deverão estar **lacrado(s)** e conter, externamente, no mínimo:

- I. razão social do licitante;
- II. CNPJ;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- III. identificação da Concorrência Pública;
- IV. indicação do número do envelope e de seu conteúdo.

10.3 Conteúdo do ENVELOPE Nº 01 – PROPOSTA

10.3.1 O **Envelope nº 01 – Proposta** deverá conter, obrigatoriamente, **a proposta técnica, econômica e socioeconômica**, elaborada de forma clara, objetiva e coerente com a finalidade pública da concessão, contemplando, no mínimo:

- I. **descrição detalhada do empreendimento** a ser implantado no imóvel objeto da concessão;
- II. **plano de implantação**, indicando prazos estimados para início e conclusão das edificações e início das atividades;
- III. **estimativa dos investimentos** a serem realizados, discriminando, quando possível, obras, instalações, equipamentos e demais aportes;
- IV. **quantitativo estimado de empregos diretos e indiretos** a serem gerados;
- V. **demonstração da viabilidade técnica e econômica do empreendimento**, compatível com o prazo da concessão;
- VI. compromisso expresso de **cumprimento da finalidade pública**, dos encargos previstos neste Edital e das condições para eventual doação futura, quando aplicável;
- VII. demais informações exigidas neste Edital ou consideradas relevantes pelo licitante para a avaliação da proposta.

10.3.2 A proposta deverá ser apresentada **sem indicação de valor de compra, aluguel ou preço**, por não se tratar de licitação por preço, observando-se exclusivamente os critérios de julgamento estabelecidos neste Edital.

10.4 Forma de elaboração da proposta

10.4.1 A proposta deverá:

- I. ser apresentada **em língua portuguesa**;
- II. estar **datada e assinada** por representante legal do licitante;
- III. conter informações **verídicas, coerentes e compatíveis** com a capacidade econômica e operacional da empresa;
- IV. não conter rasuras, emendas ou entrelinhas que comprometam sua compreensão.

10.5 Validade da proposta



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

10.5.1 As propostas apresentadas terão validade mínima de **90 (noventa) dias**, contados da data da sessão pública, salvo se prazo diverso for expressamente previsto neste Edital.

10.6 Vinculação da proposta

10.6.1 A proposta apresentada pelo licitante **vinculará o proponente**, passando a integrar o Termo de Concessão, caso seja declarada vencedora, constituindo obrigação contratual quanto aos investimentos, prazos, metas e encargos assumidos.

10.7 Desclassificação da proposta

10.7.1 Será desclassificada a proposta que:

- I. não atender às exigências deste Edital;
- II. apresentar informações falsas ou inconsistentes;
- III. for incompatível com a finalidade pública da concessão;
- IV. demonstrar inviabilidade técnica, econômica ou operacional;
- V. deixar de apresentar os elementos mínimos exigidos no item 10.3.

10.8 Visita Técnica ao Imóvel

10.8.1 Fica facultada aos interessados a realização de **visita técnica ao imóvel** objeto da concessão, para fins de conhecimento das condições físicas e urbanísticas da área, devendo ser agendada previamente junto ao Setor de Licitações da Prefeitura Municipal, pelo telefone (17) 3807-8700 ou pelo e-mail licitacao@ubarana.sp.gov.br, até **02 (dois) dias úteis** antes da data da sessão pública.

10.8.2 A não realização da visita técnica não constituirá impedimento à participação no certame, mas implicará aceitação tácita pelo licitante das condições físicas do imóvel no estado em que se encontra, vedada alegação posterior de desconhecimento das características da área para fins de revisão contratual ou redução de encargos.

10.9 Diretrizes mínimas e elementos orientativos da proposta

10.9.1 Para fins de **orientação dos interessados** e de **padronização mínima das propostas**, sem prejuízo da liberdade técnica e empresarial dos licitantes, a proposta poderá conter, **de forma exemplificativa e não exaustiva**, os seguintes elementos:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- I. **Apresentação institucional da empresa**, com breve histórico, ramo de atuação e experiência relacionada à atividade pretendida;
- II. **Descrição conceitual e funcional do empreendimento**, indicando sua natureza, finalidade, porte estimado e compatibilidade com a área objeto da concessão;
- III. **Projeto conceitual ou estudo preliminar**, contendo, quando houver, croquis, esquemas, imagens ilustrativas ou memorial descritivo simplificado do empreendimento, **sem exigência de projeto executivo**;
- IV. **Cronograma indicativo de implantação**, com estimativa de prazos para início das obras, conclusão das edificações e início das operações;
- V. **Estimativa global de investimentos**, discriminando, sempre que possível, valores aproximados destinados a obras, instalações, equipamentos e demais aportes;
- VI. **Estimativa de geração de empregos diretos e indiretos**, com indicação das fases de implantação e operação;
- VII. **Descrição dos impactos econômicos e sociais positivos esperados**, especialmente quanto ao desenvolvimento local e à arrecadação indireta;
- VIII. **Compromissos ambientais e de sustentabilidade**, quando aplicáveis, incluindo medidas de mitigação de impactos;
- IX. **Declaração expressa de ciência e concordância** com a finalidade pública da concessão, com os encargos previstos neste Edital e com as condições para eventual doação futura do imóvel, quando aplicável.

10.9.2 A ausência de algum dos elementos indicados neste item **não implicará, por si só, desclassificação da proposta**, desde que o conjunto das informações apresentadas permita a **adequada avaliação da proposta** segundo os critérios de julgamento estabelecidos neste Edital.

11. METODOLOGIA DE PONTUAÇÃO

11.1 A pontuação máxima será de **100 (cem) pontos**, distribuída conforme os seguintes critérios:

I. Investimento a ser realizado no empreendimento (até 25 pontos)

Será avaliado o **valor global dos investimentos** a serem realizados pela licitante para a implantação, estruturação e operação do empreendimento, considerando obras, edificações, instalações, equipamentos e demais aportes necessários, conforme estimativa apresentada na proposta.

Para fins de pontuação, serão adotados os seguintes **parâmetros objetivos**:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Valor estimado de investimento (implantação e início da operação)	Pontuação
Igual ou superior a R\$ 500.000,00 e inferior a R\$ 1.999.999,99	5 pontos
Igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 e inferior a R\$ 4.999.999,99	8 pontos
Igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 e inferior a R\$ 7.999.999,99	10 pontos
Igual ou superior a R\$ 8.000.000,00 e inferior a R\$ 11.999.999,99	12 pontos
Igual ou superior a R\$ 12.000.000,00 e inferior a R\$ 16.999.999,99	15 pontos
Igual ou superior a R\$ 17.000.000,00 e inferior a R\$ 24.999.999,99	18 pontos
Igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 e inferior a R\$ 34.999.999,99	22 pontos
Igual ou superior a R\$ 35.000.000,00	25 pontos

A pontuação dentro de cada faixa considerará a **clareza, coerência e viabilidade** da estimativa apresentada, vedada a atribuição de pontuação fora dos limites previstos.

Os valores informados na proposta **vincularão a concessionária**, passando a integrar o Termo de Concessão como **encargo mínimo de investimento**, cujo descumprimento ensejará as penalidades previstas neste Edital.

A Administração poderá, a qualquer tempo, **verificar a exequibilidade** dos valores declarados, inclusive mediante solicitação de esclarecimentos ou documentos complementares, vedada a majoração posterior do investimento apenas para fins de pontuação.

II. Geração de empregos diretos (até 25 pontos)

Será avaliada a **quantidade estimada de empregos diretos** a serem **gerados e mantidos** pelo empreendimento na **fase operacional**, entendida



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

como o período a partir do **início efetivo das atividades** no imóvel objeto da concessão.

Para fins deste Edital, consideram-se **empregos diretos** aqueles vinculados diretamente à operação do empreendimento da concessionária, **formalmente comprováveis**, mediante vínculos regidos pela legislação trabalhista vigente, admitida a contratação por regime celetista ou outra forma legalmente permitida.

A pontuação será atribuída conforme o quantitativo estimado de empregos diretos indicado na proposta:

Quantidade estimada de empregos diretos	Pontuação
Até 50 empregos	5 pontos
De 51 a 100 empregos	8 pontos
De 101 a 200 empregos	10 pontos
De 201 a 300 empregos	14 pontos
De 301 a 400 empregos	18 pontos
De 401 a 500 empregos	20 pontos
De 501 a 700 empregos	22 pontos
Acima de 700 empregos	25 pontos

A proposta deverá indicar, no mínimo:

- o **quantitativo estimado de empregos diretos** a serem gerados na fase operacional;
- a **previsão temporal** para o início da geração dos empregos, compatível com o cronograma de implantação;
- o **prazo mínimo de manutenção** do quantitativo declarado, observado o período de operação do empreendimento.

O quantitativo de empregos diretos declarado na proposta vencedora constituirá **encargo mínimo obrigatório**, passando a integrar o **Termo de Concessão**, podendo a Administração Municipal **acompanhar e fiscalizar periodicamente** o cumprimento do compromisso assumido, mediante solicitação de documentos comprobatórios.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Não serão considerados, para fins de pontuação, postos de trabalho:

- a) exclusivamente temporários;
- b) vinculados apenas à fase de implantação ou obras;
- c) meramente eventuais ou sazonais, salvo se expressamente indicados como adicionais e **sem prejuízo do quantitativo mínimo comprometido** para a fase operacional.

III. Prazo e viabilidade de implantação (até 20 pontos)

Será avaliado o **cronograma de implantação do empreendimento**, considerando a **clareza das etapas**, a **definição de prazos** e a **compatibilidade com o porte e a complexidade do empreendimento proposto**.

Para fins de pontuação, observar-se-ão os seguintes **critérios objetivos**:

Será avaliado o **cronograma de implantação do empreendimento**, considerando a clareza das etapas, a definição de prazos e a compatibilidade com o porte e a complexidade do empreendimento proposto.

A pontuação será atribuída conforme o nível do cronograma apresentado, de acordo com os seguintes parâmetros objetivos e excludentes entre si, cabendo à Comissão de Avaliação enquadrar a proposta no nível que melhor descreva suas características predominantes:

Nível	Características objetivas verificáveis	Pontuação
Nível 1 — Cronograma insuficiente	Apresenta apenas prazo global, sem identificação de etapas, sem indicação de início ou conclusão das fases, sem demonstração de sequência lógica	0 pontos
Nível 2 — Cronograma genérico	Prazo global definido, etapas mencionadas de forma superficial, sem detalhamento temporal mínimo, com dificuldade de aferir viabilidade	5 pontos
Nível 3 — Cronograma claro e viável (básico)	Etapas principais identificáveis (implantação e operação), prazos estimados por fase, coerência geral com o porte do empreendimento	10 pontos
Nível 4 — Cronograma claro e viável (intermediário)	Etapas bem definidas, prazos estimados consistentes, sequência lógica verificável, indícios claros de exequibilidade	14 pontos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Nível 5 — Cronograma detalhado e factível	Fases claramente divididas (mobilização, implantação e operação), intervalos temporais definidos, compatibilidade demonstrada entre prazos e investimento	17 pontos
Nível 6 — Cronograma detalhado, factível e plenamente compatível	Planejamento completo e estruturado, prazos específicos definidos, compatibilidade plena com investimento e capacidade operacional, evidência de implantação contínua e sem paralisações injustificadas	20 pontos

A Comissão de Avaliação deverá **fundamentar expressamente** o enquadramento de cada proposta no nível correspondente, com indicação das características verificadas que justificam a classificação adotada.

O enquadramento em nível inferior ao máximo não poderá decorrer de mera preferência da Comissão, devendo ser justificado pela ausência objetiva dos elementos descritos no nível superior.

O cronograma apresentado na proposta vencedora constituirá **encargo contratual mínimo**, integrando o Termo de Concessão, cujo descumprimento ensejará as penalidades previstas neste Edital.

2º O cronograma apresentado na proposta vencedora constituirá encargo contratual mínimo, integrando o Termo de Concessão.

A atribuição da pontuação máxima dependerá da clareza, coerência e viabilidade comprovável do cronograma, sendo vedada a concessão de nota máxima a cronogramas meramente formais ou declaratórios.

IV. Impacto socioeconômico local (até 15 pontos)

Será avaliado o **impacto socioeconômico do empreendimento no Município de Ubarana**, considerando os **efeitos indiretos positivos** decorrentes da implantação e operação da atividade proposta, devidamente **demonstrados e fundamentados na proposta apresentada**.

Para fins de pontuação, observar-se-ão os seguintes **critérios objetivos**:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Nível de impacto demonstrado	Elementos objetivos verificáveis	Pontuação
Impacto inexistente ou meramente declaratório	<ul style="list-style-type: none">• Menções genéricas ao desenvolvimento econômico• Ausência de dados, indicadores ou compromissos mensuráveis• Não demonstra integração com a economia local	0 a 2 pontos
Impacto limitado	<ul style="list-style-type: none">• Indicação genérica de benefícios indiretos• Uso eventual ou não comprovado de fornecedores/mão de obra local• Sem demonstração de efeitos econômicos relevantes	3 a 5 pontos
Impacto moderado (nível básico)	<ul style="list-style-type: none">• Previsão de utilização parcial de fornecedores, serviços ou mão de obra da região• Indícios de estímulo à cadeia produtiva local• Potencial genérico de circulação de renda	6 a 8 pontos
Impacto moderado e consistente	<ul style="list-style-type: none">• Demonstração objetiva de fortalecimento da economia local• Integração razoável com a cadeia produtiva regional• Indicação de incremento indireto de arrecadação• Compatibilidade com políticas públicas municipais	9 a 10 pontos
Impacto elevado e estruturante	<ul style="list-style-type: none">• Integração efetiva e significativa com a economia local• Efeito multiplicador relevante sobre a cadeia produtiva• Potencial concreto de arrecadação indireta• Alinhamento claro com	11 a 15 pontos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Nível de impacto demonstrado	Elementos objetivos verificáveis	Pontuação
	políticas públicas ou planos de desenvolvimento • Impactos sociais positivos duradouros	

A pontuação será atribuída **dentro dos intervalos previstos**, mediante **fundamentação expressa** da Comissão de Avaliação, com base nos elementos apresentados na proposta.

Para fins de avaliação, poderão ser considerados, entre outros elementos objetivos:

- previsão de utilização de fornecedores e serviços locais;
- geração de renda indireta;
- integração com cadeias produtivas existentes;
- aderência a políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico e social.

A atribuição da pontuação máxima dependerá da **demonstração clara, consistente e verificável** dos impactos socioeconômicos, sendo vedada a concessão de nota máxima com base em meras declarações genéricas.

V. Sustentabilidade e responsabilidade ambiental (até 15 pontos)

Será avaliado o **compromisso do empreendimento com práticas de sustentabilidade e responsabilidade ambiental**, considerando medidas objetivas voltadas à **mitigação de impactos ambientais**, ao **uso racional de recursos naturais** e à **conformidade com a legislação ambiental vigente**, conforme demonstrado na proposta apresentada.

Para fins de pontuação, serão observados os seguintes **critérios objetivos**:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Nível de sustentabilidade demonstrado	Elementos objetivos verificáveis	Pontuação
Sustentabilidade inexistente ou meramente declaratória	<ul style="list-style-type: none">• Declarações genéricas de compromisso ambiental• Ausência de medidas concretas• Atendimento apenas ao mínimo legal, sem detalhamento	0 a 3 pontos
Sustentabilidade limitada ou genérica	<ul style="list-style-type: none">• Menção a boas práticas sem detalhamento técnico• Ausência de plano ou conjunto articulado de ações• Medidas não compatíveis ou pouco relacionadas à atividade	4 a 6 pontos
Sustentabilidade adequada (nível básico)	<ul style="list-style-type: none">• Medidas concretas de mitigação de impactos ambientais• Uso racional básico de água e energia• Práticas elementares de gestão de resíduos	7 a 9 pontos
Sustentabilidade adequada e consistente	<ul style="list-style-type: none">• Conjunto coerente de medidas ambientais• Conformidade ambiental demonstrada• Gestão de resíduos e uso eficiente de recursos de forma organizada	10 a 12 pontos
Sustentabilidade elevada e estruturada	<ul style="list-style-type: none">• Conjunto articulado e detalhado de práticas ambientais• Adoção de tecnologias ou soluções sustentáveis	13 a 15 pontos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Nível de sustentabilidade demonstrado	Elementos objetivos verificáveis	Pontuação
	<ul style="list-style-type: none">• Gestão ambiental planejada com controle e monitoramento• Ações duradouras além do mero cumprimento legal	

A pontuação será atribuída **dentro dos intervalos previstos**, mediante **fundamentação expressa** da Comissão de Avaliação, com base nos elementos apresentados na proposta.

Para fins de avaliação, poderão ser considerados, entre outros elementos objetivos:

- medidas de mitigação de impactos ambientais;
- uso eficiente de recursos naturais;
- práticas de gestão de resíduos;
- adoção de tecnologias sustentáveis;
- planejamento e monitoramento ambiental.

A atribuição da pontuação máxima dependerá da **demonstração clara, consistente e verificável** das práticas ambientais propostas, sendo vedada a concessão de nota máxima com base em intenções genéricas ou meramente declaratórias.

11.2 Classificação das propostas

11.2.1 A proposta que obtiver a **maior pontuação final** será declarada **vencedora**, desde que atenda integralmente às exigências deste Edital e seja considerada **viável técnica e economicamente**.

11.3 Desempate

11.3.1 Em caso de empate na pontuação final, serão adotados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:

- I. maior pontuação no critério **Investimento a ser realizado**;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- II. maior pontuação no critério **Geração de empregos diretos**;
- III. preferência para **microempresa ou empresa de pequeno porte**, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, **quando aplicável**;
- IV. sorteio público.

11.4 Vinculação da proposta vencedora

11.4.1 A proposta vencedora, incluindo os investimentos, prazos, metas e compromissos assumidos, **integrará o Termo de Concessão** como obrigações da concessionária, sendo seu descumprimento passível das sanções previstas neste Edital.

11.5 Facultatividade de desclassificação

11.5.1 Poderá ser desclassificada a proposta que, embora pontuada, **revele-se manifestamente inexecuível**, incompatível com a capacidade econômica ou operacional do licitante, ou contrária à finalidade pública da concessão.

12. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

12.1 Procedimento de julgamento

12.1.1 O julgamento das propostas será realizado pela **Comissão de Avaliação**, especialmente designada para este fim, observando-se **estritamente os critérios objetivos de pontuação** estabelecidos neste Edital, com vistas à seleção da proposta que apresentar a **maior vantagem para a Administração Pública**.

12.1.2 O julgamento será **técnico, objetivo e motivado**, vedada a adoção de critérios subjetivos ou estranhos aos parâmetros definidos neste instrumento convocatório.

12.2 Etapas do julgamento

12.2.1 O julgamento das propostas observará, sucessivamente, as seguintes etapas:

- I. abertura do **Envelope nº 01 – Proposta**, em sessão pública;
- II. análise da **conformidade formal das propostas** com as exigências do Edital;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- III. **avaliação técnica das propostas**, com atribuição de pontuação conforme a metodologia prevista neste Edital;
- IV. classificação provisória das propostas, em **ordem decrescente de pontuação**;
- V. abertura do prazo recursal;
- VI. julgamento dos recursos e eventual reavaliação das propostas;
- VII. homologação da **classificação final**.

12.3 Prazo para análise técnica das propostas

12.3.1 Considerando a natureza **técnica, econômica e socioeconômica** das propostas apresentadas, a Comissão de Avaliação disporá do prazo de até **10 (dez) dias úteis**, contados da data da sessão pública de abertura dos envelopes de proposta, para:

- I. analisar detalhadamente as propostas apresentadas;
- II. atribuir a pontuação correspondente a cada critério de julgamento;
- III. **fundamentar tecnicamente as notas atribuídas**, com indicação clara das razões da avaliação.

12.3.2 A análise técnica e a pontuação atribuída a cada proposta serão **registradas em Ata ou Relatório de Julgamento**, com a devida motivação, nos termos deste Edital.

12.4 Publicação do resultado provisório

12.4.1 Concluída a análise técnica, o **resultado provisório do julgamento**, com a pontuação atribuída a cada proposta e a respectiva classificação, será **publicado no órgão oficial de divulgação do Município**, bem como disponibilizado no local indicado neste Edital.

12.5 Prazo para interposição de recursos

12.5.1 A partir da publicação do resultado provisório, será concedido o prazo de **03 (três) dias úteis** para que os licitantes apresentem **recurso administrativo**, caso entendam que suas propostas não foram adequadamente avaliadas, nos termos da legislação aplicável.

12.6 Julgamento dos recursos e reavaliação das propostas

12.6.1 Interpostos os recursos, a Comissão de Avaliação procederá à sua análise no prazo de até **05 (cinco) dias úteis**, podendo, se entender necessário:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- I. solicitar esclarecimentos adicionais;
- II. promover **nova avaliação parcial ou total da proposta recorrida**, exclusivamente quanto aos pontos questionados;
- III. manter ou revisar a pontuação atribuída, mediante decisão **devidamente fundamentada**.

12.6.2A eventual reavaliação não autoriza a modificação dos critérios de julgamento, devendo limitar-se à reapreciação técnica das propostas à luz das regras previamente estabelecidas.

12.7 **Decisão final e classificação definitiva**

12.7.1 Concluída a análise dos recursos, será proferida **decisão final**, com a **classificação definitiva das propostas**, a qual será **formalmente registrada e publicada**, encerrando-se a fase de julgamento.

12.8 **Desempate**

12.8.1 Em caso de empate na pontuação final das propostas, serão aplicados **exclusivamente** os critérios de desempate previstos no **item 11.7 deste Edital**, observada a ordem ali estabelecida.

12.9 **Vinculação da proposta vencedora**

12.9.1 A proposta classificada em primeiro lugar **vinculará o licitante vencedor**, passando a integrar o Termo de Concessão como **obrigações mínimas**, especialmente quanto aos investimentos, prazos, geração de empregos, impactos socioeconômicos e compromissos ambientais assumidos.

12.10 **Publicidade e transparência**

12.10.1 Todos os atos do julgamento, inclusive atas, relatórios, decisões sobre recursos e classificação final, serão **devidamente publicados**, assegurando-se **transparência, motivação e controle** por parte dos licitantes e dos órgãos de fiscalização.

13. DA HABILITAÇÃO

13.1 **Disposições gerais**



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

13.1.1 Para fins de habilitação, os licitantes deverão comprovar sua **habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e capacidade técnico-operacional compatível com o objeto da concessão**, nos termos deste Edital.

13.2 Parágrafo único. A documentação de habilitação deverá ser apresentada no **Envelope nº 02 – Documentos de Habilitação**, em original ou por cópia autenticada, na forma da legislação vigente.

13.3 Habilitação Jurídica

13.3.1 As participantes, em se tratando de Sociedades Comerciais, deverão apresentar devidamente registrados no Órgão de Registro do Comércio local de sua sede os respectivos Contratos Sociais e todas as suas alterações subsequentes ou o respectivo instrumento de Consolidação Contratual em vigor, com as posteriores alterações, se houver;

13.3.2 As participantes, em se tratando de Sociedades Civis, deverão apresentar os seus respectivos Atos Constitutivos e todas as alterações subsequentes em vigor, devidamente inscritos no Cartório de Registro Civil, acompanhados de prova da diretoria em exercício;

13.3.3 As participantes, em se tratando de Sociedades por Ações, deverão apresentar as publicações nos Diários Oficiais dos seus respectivos Estatutos Sociais em vigor, acompanhados dos documentos de eleição de seus administradores.

13.3.4 No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis;

13.3.5 Para as sociedades empresárias: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

13.3.6 Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;

13.4 Regularidade Fiscal E Trabalhista

13.4.1 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

13.4.2 Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

13.4.3 Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, relativos aos Tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto no âmbito Federal quanto no âmbito da procuradoria da Fazenda Nacional (Certidão Unificada, conforme portaria MF 358, de 05 de setembro de 2014, alterada pela Portaria MF nº 443, de 17 de outubro de 2014), assegurada a regra para as microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 43 da Lei Complementar Nº 123, de 14 de dezembro de 2006;

13.4.4 Prova de regularidade de débito com a Fazenda estadual, referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa, no caso do Estado de São Paulo emitida pelo link:

(<https://www.dividaativa.pge.sp.gov.br/sc/pages/crda/emitirCrda.jsf?param=200667>), assegurada a regra para as microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 43 da Lei Complementar Nº 123, de 14 de dezembro de 2006;

13.4.5 Prova de Regularidade de Débitos Municipais da sede da licitante. Caso a sede da licitante seja fora deste Município e mantenha filial (is) em Ubarana, apresentar também desta (s).

13.4.6 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS: Certidão de Regularidade de Situação - CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal;

13.4.7 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452/1943;

13.4.8 Caso o licitante seja considerado isento dos tributos estaduais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

13.4.9 Caso o licitante detentor do menor preço seja qualificado como microempresa ou empresa de pequeno porte deverá apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição, **sob pena de inabilitação**.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

13.5 Qualificação Econômico-financeira

13.5.1 Certidão negativa de feitos sobre falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante; caso reste declarado que ficam excluídos os processos no âmbito do processo judicial eletrônico-PJE, a licitante necessariamente também precisa apresentar a certidão de distribuição PJE falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, há menos de 90 (noventa) dias da data de sua emissão

13.5.2 Para fins de qualificação econômico-financeira, o licitante deverá apresentar o **balanço patrimonial** e as demonstrações contábeis do último exercício social exigível, já apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, comprovando possuir **Patrimônio Líquido mínimo**, correspondente a, no mínimo, **10% (dez por cento)** do valor estimado do investimento, declarado na proposta, conforme parâmetro da faixa de pontuação adotada.

13.5.2.1 *Empresas constituídas no exercício em curso deverão apresentar o balanço de abertura devidamente registrado na Junta Comercial*

13.6 Qualificação Técnica Compatível com a Concessão

13.6.1 A qualificação técnica será demonstrada mediante a apresentação de:

- I. **declaração do licitante**, assinada por seu representante legal, de que possui **capacidade técnica, operacional e gerencial** para implantar, operar e manter o empreendimento proposto durante a vigência da concessão, conforme Anexo IV;
- II. **documentos ou informações que evidenciem experiência compatível** com a atividade econômica pretendida, tais como histórico empresarial, portfólio institucional, descrição de empreendimentos similares ou atividades correlatas já desenvolvidas.

13.6.2 Não será exigida a apresentação de **atestados de capacidade técnica típicos de obras ou serviços**, nem comprovação de execução prévia de contrato com a Administração Pública, por não se tratar de contratação de obra ou serviço.

13.6.3 A comprovação da capacidade técnica deverá guardar **compatibilidade com o objeto da concessão**, sendo vedadas exigências desproporcionais ou restritivas à competitividade.

13.7 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

13.7.1 Declaração da empresa de que não possui, em seu quadro de pessoal, empregado(s) menor(es) de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e, menores de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, nos termos do artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, conforme Anexo V.

13.7.2 Declaração que não possui 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, conforme Anexo V.

13.7.3 Declaração que a empresa atende as normas relativas à Saúde e Segurança no Trabalho de seus empregados, conforme Anexo V.

13.7.4 Declaração que assume por inteira responsabilidade, pela autenticidade de todos os documentos apresentados, sujeitando-nos a eventuais averiguações que se façam necessárias, conforme Anexo V.

13.7.5 Declaração que compromete a manter, durante todo o período de vigência do presente contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme Anexo V.

13.7.6 Declaração que ainda que todo e qualquer fato que importe em modificação da situação ora declarada será imediatamente comunicada, por escrito o Município de Ubarana/SP, conforme Anexo V.

13.7.7 Declaração que não possui em seu quadro pessoal, qualquer servidor efetivo, comissionado ou empregado do Poder Executivo do Município de Ubarana, exercendo funções técnicas, gerenciais, comerciais, administrativas ou societárias, conforme Anexo V;

13.7.8 Declaramos, para fins de participação o processo licitatório e pauta, sob as penas da Lei, que inexistente qualquer fato impeditivo à sua participação na Concorrência citada; sob as penas da lei, que atendeu plenamente os requisitos de habilitação expressos no Edital, que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias, que não foi considerada INIDÔNEA, e não está impedida de licitar e/ou contratar com a Administração Pública, em suas esferas federal, estadual e municipal, ou suspensa de contratar com a Administração, e que se compromete a comunicar ocorrência de fatos supervenientes, conforme Anexo V;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

13.7.9 Declaração que a empresa se enquadra no regime ME/EPP, no caso de ser optante, conforme Anexo VI.

13.7.9.1 Anexar Juntamente com a Declaração de enquadramento no regime de ME/EPP, a Certidão Simplificada da JUSCEP/SP atualizada ou órgão equivalente de outro Estado atualizada, para comprovação.

13.8 Observações Gerais

13.8.1 Poderão ser apresentadas Certidões Positivas com efeitos de negativa, conforme artigo 206 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1.966).

13.8.2 A falta de quaisquer dos documentos mencionados, ou a apresentação dos mesmos em desacordo com o presente edital, implicará na inabilitação da licitante.

13.8.3 Todas as certidões e documentos deverão ser apresentados na forma da Lei dentro do prazo de validade fixado nos documentos oficiais apresentados, ou de 90 (noventa) dias a contar da expedição dos mesmos, caso não estipulem qualquer prazo de validade.

13.9 Análise da Habilitação

13.9.1 A análise dos documentos de habilitação será realizada pela **Comissão de Avaliação**, após o julgamento das propostas, observada a ordem de classificação.

13.10 A Comissão poderá **solicitar esclarecimentos ou documentos complementares**, vedada a inclusão posterior de documentos essenciais à habilitação.

13.11 Inabilitação

13.11.1 Será inabilitado o licitante que:

- I. deixar de apresentar qualquer dos documentos exigidos;
- II. apresentar documentação falsa ou inválida;
- III. não comprovar as condições mínimas de habilitação previstas neste Edital.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

14. DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES

14.1 A sessão pública destina-se exclusivamente à abertura dos envelopes de proposta e de habilitação, não havendo fase de lances, disputa de preços ou negociação, em razão da natureza da concessão e do critério de julgamento por pontuação técnica.

15. DOS RECURSOS

15.1 Caberá recurso administrativo, nos termos da Lei nº 14.133/2021, em face dos seguintes atos:

- I. julgamento das propostas;
- II. habilitação ou inabilitação de licitante;
- III. anulação ou revogação do certame.

15.2 Os recursos deverão ser interpostos no prazo de **03 (três) dias úteis**, contados da **publicação do ato recorrido**, mediante petição escrita e devidamente fundamentada, dirigida à Comissão de Avaliação.

15.3 Interposto o recurso, os demais licitantes serão **intimados para apresentar contrarrazões**, no prazo de **03 (três) dias úteis**, contados do término do prazo do recorrente.

15.4 A Comissão de Avaliação apreciará o recurso no prazo de até **05 (cinco) dias úteis**, podendo:

- I. manter a decisão recorrida, mediante motivação;
- II. rever total ou parcialmente a decisão, promovendo, se necessário, **nova avaliação da proposta ou do ato impugnado**.

15.5 Caso a Comissão não reconsidere sua decisão, o recurso será encaminhado à **autoridade competente**, que proferirá decisão final devidamente motivada.

15.6 O acolhimento do recurso implicará a invalidação apenas dos atos que não sejam passíveis de aproveitamento, preservando-se os demais atos válidos do procedimento.

16. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

16.1 Da adjudicação

16.1.1 Concluída a fase de julgamento das propostas, decididos os recursos eventualmente interpostos e observada a regularidade de todos os atos do procedimento, a **adjudicação do objeto da concessão** será realizada em favor do licitante **classificado em primeiro lugar**, por apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, nos termos deste Edital.

16.1.2 A adjudicação ficará condicionada à **habilitação do licitante vencedor** e ao atendimento integral das exigências previstas neste Edital e em seus anexos.

16.2 Da homologação

16.2.1 A homologação do certame competirá à **autoridade competente**, após a verificação da legalidade e da regularidade de todos os atos praticados no procedimento licitatório.

16.2.2 A homologação somente será efetuada após o encerramento da fase recursal e a confirmação da adjudicação.

16.2.3 A autoridade competente poderá, mediante decisão **devidamente motivada, anular ou revogar** o certame, no todo ou em parte, nos termos da legislação vigente, sem que caiba aos licitantes qualquer direito a indenização.

16.3 Efeitos da adjudicação e da homologação

16.3.1 A adjudicação e a homologação do certame **não geram direito adquirido** à celebração do Termo de Concessão, ficando sua formalização condicionada:

- I. à existência e vigência de **Lei Autorizativa específica**, quando exigida;
- II. à manutenção das condições de habilitação do adjudicatário;
- III. ao atendimento das condições, prazos e encargos previstos neste Edital.

16.4 Convocação para assinatura do Termo de Concessão

16.4.1 O adjudicatário deverá comparecer para assinatura do Termo de Concessão no prazo de até **10 (dez) dias úteis**, contados da data da convocação formal, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela Administração. O não comparecimento injustificado dentro do prazo fixado caracterizará recusa à assinatura, sujeitando o adjudicatário às sanções previstas neste Edital e à convocação dos licitantes remanescentes, na ordem de classificação."



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

16.4.2 Homologado o certame, o adjudicatário será **formalmente convocado** para a assinatura do **Termo de Concessão**, no prazo e condições estabelecidos neste Edital.

16.4.3 O não comparecimento injustificado do adjudicatário para a assinatura do Termo de Concessão no prazo estabelecido ensejará a aplicação das penalidades cabíveis, sem prejuízo da **convocação dos licitantes remanescentes**, observada a ordem de classificação.

16.4.4 A recusa injustificada em assinar o Termo de Concessão caracterizará **descumprimento das condições do certame**, sujeitando o adjudicatário às sanções previstas neste Edital.

17. DO TERMO DE CONCESSÃO

17.1 Da formalização do Termo de Concessão

17.1.1 A concessão do direito real de uso do imóvel objeto deste certame será formalizada mediante a celebração de **Termo de Concessão**, a ser firmado entre o Município de Ubarana e o licitante adjudicatário e homologado, no qual constarão as condições, obrigações, encargos, prazos, direitos e deveres das partes.

17.1.2 O Termo de Concessão reger-se-á pelas disposições deste Edital, de seus anexos, da Lei Autorizativa específica, da legislação aplicável e pelas cláusulas nele estabelecidas.

17.2 Da natureza jurídica da concessão

17.2.1 O Termo de Concessão terá natureza jurídica de **concessão de direito real de uso de bem público**, não implicando, durante sua vigência, transferência da propriedade do imóvel ao concessionário.

17.2.2 A concessão confere ao concessionário exclusivamente o **direito de uso, fruição e exploração do imóvel**, para fins de implantação e operação do empreendimento aprovado, observada a finalidade pública que fundamenta a concessão.

17.3 Do prazo da concessão



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

17.3.1 O prazo da concessão será de **20 (vinte) anos**, contados da data da assinatura do Termo de Concessão, período considerado suficiente para a implantação, operação e amortização dos investimentos realizados.

- Para todos os efeitos, quando houver implantação de infraestrutura pública externa a cargo do Município, o prazo da concessão será contado conforme disposto na Cláusula Sétima do Termo de Concessão.

17.3.2 O término do prazo da concessão implicará a extinção do direito de uso, observado o disposto neste Edital e no Termo de Concessão quanto à reversão dos bens e à eventual doação do imóvel.

17.4 **Dos encargos e obrigações da concessionária**

17.4.1 Constituem encargos obrigatórios da concessionária, além de outros previstos neste Edital e no Termo de Concessão:

- realizar os **investimentos mínimos** declarados na proposta vencedora, nos prazos e condições assumidos;
- implantar o empreendimento conforme o **cronograma aprovado**;
- cumprir os compromissos relativos à **geração de empregos diretos**, impacto socioeconômico local e sustentabilidade ambiental;
- manter o imóvel e as benfeitorias em **adequadas condições de conservação, uso e segurança**;
- observar integralmente a legislação ambiental, urbanística, trabalhista, previdenciária e fiscal;
- arcar com todos os custos, tributos, encargos e despesas decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

17.5 **Da vinculação da proposta vencedora**

17.5.1 A proposta apresentada pela concessionária vencedora, incluindo os valores de investimento, cronograma de implantação, quantitativo de empregos, compromissos socioeconômicos e ambientais, **integrará o Termo de Concessão como obrigações mínimas**, vinculando a concessionária durante toda a vigência da concessão.

17.6 **Da fiscalização e acompanhamento**

17.6.1 A execução do Termo de Concessão será acompanhada e fiscalizada pelo Município de Ubarana, por meio de servidor ou comissão designada, competindo-lhe verificar o cumprimento das obrigações assumidas.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

17.6.2A concessionária deverá prestar todas as informações e fornecer os documentos necessários ao exercício da fiscalização, sempre que solicitada.

17.7 Das alterações do Termo de Concessão

17.7.1 O Termo de Concessão poderá ser alterado mediante termo aditivo, desde que **preservado o interesse público**, mantido o equilíbrio da concessão e observada a legislação aplicável.

17.7.2 Não serão admitidas alterações que descaracterizem o objeto da concessão ou que impliquem redução ou supressão dos encargos assumidos pela concessionária.

17.8 Da extinção da concessão

17.8.1 A concessão será extinta:

- I. pelo término do prazo contratual;
- II. pela declaração de **caducidade**, em caso de descumprimento das obrigações contratuais, assegurado o contraditório e a ampla defesa;
- III. por rescisão amigável, devidamente motivada;
- IV. por interesse público superveniente, na forma da lei;
- V. por anulação, nos casos de ilegalidade.

17.9 Da reversão dos bens e benfeitorias

17.9.1 Extinta a concessão sem o atendimento das condições previstas para a doação do imóvel, **todas as benfeitorias, edificações e instalações realizadas** reverterão automaticamente ao patrimônio do Município, **livres e desembaraçadas de quaisquer ônus**, sem direito a indenização, ressalvadas as hipóteses legais.

17.10 Da doação do imóvel ao final da concessão

17.10.1 Cumprido **integralmente** o prazo de 20 (vinte) anos da concessão e **todas as obrigações e encargos assumidos** no Termo de Concessão, inclusive aqueles relativos a investimentos, cronograma, geração de empregos, impacto socioeconômico e sustentabilidade ambiental, **poderá ser avaliada** pelo Município a possibilidade de doação do imóvel, **sem que disso decorra qualquer direito subjetivo**, condicionada à edição de lei municipal específica e à demonstração do interesse público.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

17.10.2 A doação ficará **condicionada** à inexistência de penalidades, inadimplementos contratuais ou descumprimentos de obrigações durante toda a vigência da concessão, devidamente apurados em processo administrativo próprio.

17.10.3 A doação **não ocorrerá automaticamente** com o término do prazo contratual, devendo ser formalizada por **ato específico do Município**, observado o disposto na **Lei Autorizativa** e nas demais normas aplicáveis.

17.10.4 O descumprimento de quaisquer obrigações contratuais durante a vigência da concessão **impedirá a doação do imóvel**, hipótese em que o bem, com todas as benfeitorias e edificações nele existentes, reverterá ao patrimônio municipal, sem direito a indenização.

18. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

18.1 Obrigações gerais

18.1.1 Constituem obrigações do concessionário, além daquelas previstas neste Edital, no Termo de Concessão e na legislação aplicável, cumprir integralmente os encargos assumidos, observando a finalidade pública que fundamenta a concessão do direito real de uso do imóvel.

18.2 Obrigações relativas à implantação do empreendimento

18.2.1 São obrigações do concessionário:

- I. implantar o empreendimento **às suas expensas**, observando o objeto da concessão, a proposta vencedora e o cronograma aprovado;
- II. realizar os **investimentos mínimos declarados** na proposta vencedora, nos prazos e condições assumidos;
- III. iniciar a implantação do empreendimento dentro do prazo estabelecido no Termo de Concessão;
- IV. obter, às suas expensas, todas as **licenças, autorizações e alvarás** necessários à implantação e operação do empreendimento;
- V. executar as obras e instalações necessárias em conformidade com a legislação urbanística, ambiental e de segurança aplicáveis.

18.3 Obrigações relativas à operação



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

18.3.1 Constituem obrigações do concessionário durante a fase operacional:

- I. iniciar a operação do empreendimento nos prazos previstos;
- II. manter o empreendimento em **pleno funcionamento**, observada a finalidade aprovada;
- III. zelar pela **conservação, manutenção e segurança** do imóvel, edificações e instalações;
- IV. utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista na concessão, vedada a alteração de uso sem autorização expressa do Município.

18.4 Obrigações socioeconômicas

18.4.1 São obrigações do concessionário:

- I. cumprir os compromissos assumidos quanto à **geração e manutenção de empregos diretos**, nos quantitativos mínimos declarados na proposta vencedora;
- II. promover, sempre que possível, a **utilização de mão de obra, fornecedores e prestadores de serviços locais ou regionais**;
- III. contribuir para o **desenvolvimento econômico e social do Município**, em conformidade com os impactos socioeconômicos apresentados na proposta.

18.5 Obrigações ambientais

18.5.1 O concessionário deverá:

- I. cumprir integralmente a **legislação ambiental vigente**, bem como as condicionantes das licenças obtidas;
- II. adotar as **práticas de sustentabilidade e responsabilidade ambiental** assumidas na proposta vencedora;
- III. implementar medidas de mitigação de impactos ambientais e de uso racional de recursos naturais;
- IV. responder integralmente por eventuais danos ambientais decorrentes de suas atividades.

18.6 Obrigações financeiras e tributárias

18.6.1 Constituem obrigações do concessionário:

- I. arcar com todos os **custos, tributos, taxas, contribuições e encargos** incidentes sobre a implantação e operação do empreendimento;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- II. assumir integral responsabilidade por encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes de sua atividade;
- III. manter regularidade fiscal e trabalhista durante toda a vigência da concessão.

18.7 Obrigações de informação e fiscalização

18.7.1 O concessionário obriga-se a:

- I. permitir o **acesso do Município** ao imóvel e às instalações, para fins de fiscalização;
- II. prestar informações e apresentar documentos sempre que solicitados pela Administração;
- III. apresentar relatórios periódicos, quando exigidos, sobre a execução do empreendimento e o cumprimento dos encargos assumidos.

18.8 Vedação à transferência e à sub cessão

18.8.1 É vedado ao concessionário **ceder, transferir, sublocar ou subceder**, total ou parcialmente, o direito de uso do imóvel ou as obrigações decorrentes da concessão, sem prévia e expressa autorização do Município.

18.8.2 A transferência ou subcessão não autorizada caracterizará **descumprimento grave do Termo de Concessão**, sujeitando o concessionário às penalidades cabíveis, inclusive à declaração de caducidade.

18.9 Responsabilidade por danos

18.9.1 O concessionário responderá **integral e exclusivamente** por quaisquer danos causados ao Município, a terceiros ou ao meio ambiente, em decorrência da implantação ou operação do empreendimento.

18.10 Relação com a doação do imóvel

18.10.1 O cumprimento integral das obrigações previstas neste Edital e no Termo de Concessão constitui **condição indispensável** para a eventual **doação do imóvel ao final do prazo da concessão**, nos termos ali estabelecidos.

18.10.2 O descumprimento de quaisquer das obrigações aqui previstas **impedirá a doação do imóvel**, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

18.11



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

19. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

19.1 Obrigações gerais

19.1.1 Compete ao Município de Ubarana, no âmbito da concessão de direito real de uso do imóvel objeto deste certame, cumprir as obrigações previstas neste Edital, no Termo de Concessão e na legislação aplicável, observada a finalidade pública que fundamenta a concessão e o interesse público envolvido.

19.2 Disponibilização e garantia do uso do imóvel

19.2.1 São obrigações do Município:

- I. disponibilizar ao concessionário o **imóvel objeto da concessão**, livre e desembaraçado de ocupações irregulares, para fins de implantação do empreendimento;
- II. garantir ao concessionário o **direito de uso, fruição e exploração do imóvel** durante o prazo da concessão, desde que observadas as condições contratuais;
- III. assegurar que o concessionário não seja privado do uso do imóvel por atos administrativos injustificados, ressalvadas as hipóteses legais.

19.3 Da infraestrutura pública

19.3.1 Compete ao Município, **nos limites de sua competência constitucional, legal e orçamentária**, promover ou viabilizar a **infraestrutura pública externa necessária à integração do empreendimento**, observadas as condições estabelecidas neste Edital e no Termo de Concessão.

19.4 Infraestrutura externa ao imóvel

19.4.1 Considera-se infraestrutura pública externa, para fins deste Edital, aquela situada **fora dos limites físicos do imóvel concedido**, tais como, exemplificativamente:

- I. sistema viário de acesso ao imóvel;
- II. iluminação pública das vias de acesso;
- III. drenagem pluvial pública;
- IV. redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário coletivo, quando existentes ou planejadas, limitadas à infraestrutura externa, não abrangendo ligações internas, sistemas próprios de tratamento ou custos operacionais;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- V. redes públicas de energia elétrica e telecomunicações, quando de responsabilidade do Poder Público.

19.4.2A infraestrutura pública externa **não inclui** serviços públicos de destinação final de resíduos sólidos, tais como aterro sanitário, coleta, transporte ou tratamento de resíduos, os quais permanecerão sob responsabilidade exclusiva do concessionário, nos termos da legislação ambiental e sanitária aplicável

19.5 Limites da obrigação municipal

19.5.1 A atuação do Município quanto à infraestrutura pública:

- I. **não implica obrigação automática ou imediata de execução de obras**, ficando condicionada à **disponibilidade orçamentária, planejamento administrativo e prioridade do interesse público**;
- II. não transfere ao Município a responsabilidade por obras, instalações ou adequações **internas ao imóvel**, que permanecerão sob responsabilidade exclusiva do concessionário;
- III. não configura compromisso de aporte financeiro direto ao empreendimento, salvo previsão expressa em instrumento próprio.

19.6 Formas de atuação do Município

19.6.1 O Município poderá atuar, conforme o caso:

- I. executando diretamente obras de infraestrutura pública, quando previstas em seus planos, programas ou orçamentos;
- II. promovendo a **articulação institucional** junto a concessionárias de serviços públicos, órgãos estaduais ou federais, visando à integração do empreendimento às redes públicas existentes;
- III. autorizando, quando juridicamente viável, que o concessionário execute determinadas obras de infraestrutura pública externa, **sem transferência de propriedade**, mediante prévia autorização formal.

19.6.2 execução de obras pelo concessionário, quando autorizada, **não gera direito automático a ressarcimento**, salvo previsão expressa em instrumento próprio.

19.7 Ausência de garantia de cronograma público



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

19.7.1 O Município **não garante prazos específicos** para a execução de obras de infraestrutura pública externa, devendo o concessionário considerar tal condição ao formular sua proposta e estruturar seu cronograma de implantação.

19.8 **Fiscalização e acompanhamento**

19.8.1 São obrigações do Município:

- I. designar servidor ou comissão para o **acompanhamento e fiscalização** da execução do Termo de Concessão;
- II. expedir notificações, recomendações e determinações necessárias à regular execução da concessão;
- III. assegurar ao concessionário o contraditório e a ampla defesa nos procedimentos administrativos instaurados.

19.9 **Cooperação administrativa e institucional**

19.9.1 O Município compromete-se a:

- I. prestar esclarecimentos e orientações administrativas necessárias ao cumprimento do Termo de Concessão;
- II. cooperar institucionalmente, dentro dos limites legais, para viabilizar a execução do empreendimento;
- III. não criar obstáculos administrativos injustificados ao exercício regular da concessão.

19.10 **Estabilidade do objeto e da finalidade da concessão**

19.10.1 O Município obriga-se a:

- I. respeitar o objeto e a finalidade da concessão, conforme definidos neste Edital e no Termo de Concessão;
- II. não alterar unilateralmente as condições essenciais da concessão, salvo por motivo de interesse público devidamente motivado e observado o devido processo legal.

19.11 **Da formalização da eventual doação do imóvel**

19.11.1 **Condição excepcional da doação**

19.11.1.1 A eventual doação do imóvel objeto da concessão constitui **medida excepcional**, condicionada ao **cumprimento integral e contínuo** de todas as



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

obrigações previstas neste Edital, no Termo de Concessão e na legislação aplicável, **não se operando de forma automática** com o término do prazo contratual.

19.11.2 **Processo administrativo de verificação**

19.11.2.1 Cumprido o prazo da concessão, competirá ao Município:

- I. instaurar **processo administrativo específico**, destinado à verificação formal e material do cumprimento de todos os encargos assumidos pelo concessionário, incluindo, entre outros:
 - a) implantação integral do empreendimento;
 - b) realização dos investimentos mínimos pactuados;
 - c) cumprimento do cronograma aprovado;
 - d) manutenção da atividade durante a vigência da concessão;
 - e) geração e manutenção dos empregos diretos declarados;
 - f) observância das obrigações ambientais, urbanísticas e fiscais;
 - g) inexistência de infrações graves ou reiteradas.
- II. emitir **relatório técnico circunstanciado**, devidamente fundamentado, acerca do atendimento ou não das condições estabelecidas.

19.11.3 **Condições para Eventual Doação**

19.11.4 A eventual doação do imóvel dependerá, obrigatoriamente, de:

- I. autorização obtida mediante o cumprimento dos ritos legais pertinentes, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021;
- II. manifestação favorável da área técnica e jurídica do Município;
- III. decisão expressa da autoridade competente, devidamente motivada.

19.11.5 A ausência do cumprimento dos requisitos legais aplicáveis impede a formalização da doação, ainda que o concessionário tenha cumprido integralmente o prazo e as condições da concessão.

19.11.6 **Ausência de direito adquirido**

19.11.6.1 O cumprimento das obrigações contratuais não gera direito adquirido à doação, constituindo apenas condição necessária para que o



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Município avalie, por conveniência e oportunidade, a possibilidade de dar início aos procedimentos legais cabíveis para a eventual doação do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.11.7 Hipóteses impeditivas da doação

19.11.7.1 A doação do imóvel **não será formalizada** nas seguintes hipóteses, ainda que transcorrido o prazo da concessão:

- I. descumprimento total ou parcial dos encargos assumidos;
- II. paralisação injustificada das atividades;
- III. desvio de finalidade do imóvel;
- IV. infrações ambientais, urbanísticas ou fiscais graves;
- V. rescisão, caducidade ou aplicação de penalidades graves durante a vigência da concessão.

19.11.8 Retorno do imóvel ao Município

19.11.8.1 Na hipótese de não formalização da doação, o imóvel, juntamente com as benfeitorias nele incorporadas, **retornará ao patrimônio do Município**, livre e desembaraçado de ônus, nos termos do Termo de Concessão e da legislação aplicável, sem direito a indenização, salvo disposição expressa em contrário.

19.11.9 Limitação de responsabilidades

19.11.9.1 O Município não se responsabiliza:

- I. por obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou comerciais do concessionário;
- II. pelos riscos econômicos ou financeiros do empreendimento;
- III. por danos causados a terceiros decorrentes da implantação ou operação do empreendimento, salvo quando decorrentes de ato ou omissão exclusiva do Município.

20. DA GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO

20.1 A execução da concessão de direito real de uso será acompanhada e fiscalizada pelo Município, por meio de servidor ou comissão especialmente



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

designada, com a finalidade de verificar o cumprimento das obrigações, encargos e condições estabelecidas neste Edital e no Termo de Concessão.

20.2 A fiscalização terá caráter **predominantemente técnico, administrativo e finalístico**, incidindo, entre outros aspectos, sobre:

- I. a implantação do empreendimento conforme o cronograma aprovado;
- II. a realização dos investimentos mínimos declarados na proposta vencedora;
- III. o início e a manutenção da operação do empreendimento;
- IV. o cumprimento das obrigações ambientais, urbanísticas e legais;
- V. a geração e manutenção dos empregos diretos assumidos;
- VI. a observância da finalidade pública da concessão.

20.3 A fiscalização **não implicará ingerência do Município na gestão do empreendimento**, nem corresponsabilidade pelos riscos econômicos, financeiros, trabalhistas ou operacionais assumidos pelo concessionário.

20.4 O concessionário deverá franquear ao Município o acesso às instalações, documentos e informações necessárias à fiscalização, bem como prestar esclarecimentos sempre que solicitado.

20.5 A concessionária deverá apresentar ao Município **relatório de acompanhamento anual**, no mês de janeiro de cada ano, contendo no mínimo: (i) comprovação do nível de investimento realizado no período; (ii) quantitativo de empregos diretos mantidos, com documento comprobatório; (iii) situação das licenças e autorizações vigentes; (iv) registro de eventuais paralisações e justificativas. O descumprimento da obrigação de entrega do relatório no prazo fixado caracterizará infração contratual sujeita à advertência formal, e, em caso de reincidência, à multa prevista neste Edital

20.6 As ocorrências verificadas durante a execução da concessão serão registradas em procedimento administrativo próprio, podendo ensejar recomendações, notificações, aplicação de penalidades, ou, se for o caso, a instauração de processo de caducidade, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

20.7 A fiscalização exercida pelo Município **não exime o concessionário de suas responsabilidades legais e contratuais**, nem afasta sua obrigação de reparar danos eventualmente causados ao patrimônio público, a terceiros ou ao meio ambiente.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

21. DAS PENALIDADES

21.1 Disposições gerais

21.1.1 O concessionário estará sujeito às sanções administrativas previstas no **Título IV, Capítulo I, da Lei Federal nº 14.133/2021**, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Edital, no Termo de Concessão e na legislação aplicável.

21.1.2 A aplicação das penalidades observará o devido processo legal, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

21.2 Hipóteses de afastamento de penalidade

21.2.1 As penalidades somente deixarão de ser aplicadas quando comprovada, nos autos do processo administrativo:

- I. a ocorrência de **força maior ou caso fortuito** que tenha impedido o cumprimento da obrigação;
- II. que o descumprimento decorreu de fato **imputável exclusivamente ao Município**.

21.3 Infrações sujeitas a penalidades

21.3.1 Constituem infrações passíveis de aplicação de penalidades, entre outras:

- I. descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no Edital ou no Termo de Concessão;
- II. atraso injustificado na implantação do empreendimento;
- III. não realização dos investimentos mínimos declarados;
- IV. paralisação injustificada das atividades;
- V. desvio da finalidade da concessão;
- VI. descumprimento das obrigações ambientais, urbanísticas ou legais;
- VII. prestação de informações falsas ou inexatas;
- VIII. prática de atos que comprometam a finalidade pública da concessão.

21.4 Penalidades aplicáveis

21.4.1 Conforme a gravidade da infração, poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes penalidades:

- I. **advertência**, quando a infração for de menor gravidade;
- II. **multa**, nos seguintes termos:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- a) multa de até **2% (dois por cento)** sobre o valor estimado do investimento declarado, por descumprimento de obrigação contratual de menor gravidade;
 - b) multa de até **10% (dez por cento)** sobre o valor estimado do investimento declarado, por descumprimento relevante das obrigações assumidas;
 - c) multa de até **20% (vinte por cento)** sobre o valor estimado do investimento declarado, nos casos de inexecução grave, paralisação injustificada ou descumprimento substancial da concessão;
- III. **impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública**, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- IV. **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

21.5 Caducidade da concessão

21.5.1 O descumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais poderá ensejar a **declaração de caducidade da concessão**, nos termos previstos neste Edital e no Termo de Concessão, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades cabíveis.

21.5.2 A caducidade implicará a **reversão do imóvel e das benfeitorias ao patrimônio do Município**, sem direito à indenização, ressalvadas as hipóteses legais.

21.6 Independência das sanções

21.6.1 As penalidades são independentes entre si, podendo ser aplicadas cumulativamente, conforme a natureza e a gravidade da infração, não excluindo a responsabilização civil ou penal do concessionário.

21.7 Procedimento para aplicação das penalidades

21.7.1 A aplicação das penalidades observará procedimento administrativo próprio, conduzido por comissão designada, nos termos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.8 Recursos administrativos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

21.8.1 Das decisões que aplicarem penalidades caberá recurso administrativo, nos termos dos arts. 166 e 167 da Lei Federal nº 14.133/2021, no prazo legal, dirigido à autoridade competente.

21.9 Relação com a doação do imóvel

21.9.1 A aplicação de penalidades graves ou a declaração de caducidade da concessão **impedirá a formalização da doação do imóvel**, ainda que cumprido o prazo contratual.

21.10 A **reincidência no descumprimento dos encargos mínimos assumidos pela Concessionária**, especialmente aqueles relacionados ao investimento, geração de empregos, prazos de implantação ou finalidade pública do empreendimento, **poderá caracterizar desvio de finalidade da concessão**, a critério do Município, após regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

21.10.1 Caracterizado o desvio de finalidade, poderá o Município adotar as medidas administrativas e legais cabíveis, inclusive a **extinção da concessão**, nos termos previstos neste Edital, no Termo de Concessão e na legislação aplicável, sem prejuízo das demais sanções previstas.

22. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

22.1 Até **03 (três) dias úteis** antes da data designada para a abertura da sessão pública, **qualquer pessoa** poderá impugnar este Edital, nos termos do art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021.

22.2 A impugnação deverá ser apresentada **por escrito**, devidamente fundamentada, e protocolizada:

- I. no Setor de Licitações da Prefeitura Municipal de Ubarana; **ou**
- II. por meio eletrônico, via e-mail institucional:
licitacao@ubarana.sp.gov.br.

22.3 Caberá ao **Agente de Contratação**, com o apoio da assessoria jurídica, decidir sobre a impugnação no prazo de até **03 (três) dias úteis**, observado o limite do último dia útil anterior à data da abertura da sessão pública.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

22.4 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, se for o caso.

22.5 Os pedidos de esclarecimentos referentes a este Edital deverão ser apresentados até **03 (três) dias úteis** anteriores à data fixada para a abertura da sessão pública, por escrito, pelos mesmos meios indicados no item 22.2.

22.6 As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão fornecidas pelo Agente de Contratação no prazo de até **03 (três) dias úteis**, observado o limite do último dia útil anterior à data da sessão pública.

22.7 As impugnações e os pedidos de esclarecimentos **não terão efeito suspensivo automático**, salvo decisão fundamentada da Administração.

22.8 As respostas às impugnações e aos pedidos de esclarecimentos **vincularão a Administração e os licitantes**, integrando o presente Edital.

22.9 As respostas, avisos e comunicações de ordem geral referentes ao certame serão publicadas no **Diário Oficial do Município** e disponibilizadas no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Ubarana, sendo de responsabilidade dos interessados o seu acompanhamento.

22.10 Não serão conhecidas impugnações ou pedidos de esclarecimentos apresentados fora do prazo legal ou subscritos por pessoa sem legitimidade para tanto.

22.11 A impugnação apresentada por pessoa jurídica deverá ser firmada por seu representante legal ou procurador legalmente constituído, devidamente identificado nos autos.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1 Da sessão pública da Concorrência será lavrada **ata circunstanciada**, a qual consignará todos os atos relevantes do procedimento, devendo ser assinada pelos presentes e posteriormente disponibilizada no sítio eletrônico oficial do Município e no Diário Oficial.

23.2 Na hipótese de não haver expediente na data designada ou de ocorrer fato superveniente que impeça a realização da sessão pública, esta será transferida para o **primeiro dia útil subsequente**, no mesmo horário, salvo comunicação expressa em contrário, devidamente publicada.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

23.3 Quaisquer informações ou dúvidas de ordem técnica, administrativa ou jurídica, bem como aquelas decorrentes da interpretação deste Edital, deverão ser solicitadas por escrito ao Município de Ubarana, junto ao Setor de Licitações, localizado na Rua João Virgínio dos Santos, nº 505, Centro, Ubarana/SP, ou por meio do telefone (17) 3807-8700, ou ainda pelo e-mail licitacao@ubarana.sp.gov.br, preferencialmente com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data marcada para a sessão pública.

23.4 Todas as referências de tempo constantes deste Edital, do aviso e dos atos do procedimento observarão, obrigatoriamente, o **horário oficial de Brasília – DF**.

23.5 O Agente de Contratação poderá, mediante decisão fundamentada e registrada em ata, **sanar erros ou falhas formais** que não alterem a substância das propostas, dos documentos apresentados ou a validade jurídica do procedimento, desde que não haja prejuízo à isonomia, à competitividade ou ao interesse público.

23.6 As normas disciplinadoras deste certame serão sempre interpretadas em favor da **ampliação da disputa entre os interessados**, desde que não comprometam o interesse público, a finalidade da concessão, a segurança jurídica e o princípio da isonomia.

23.7 Os licitantes assumem **integral responsabilidade pelos custos** decorrentes da preparação e apresentação de suas propostas, não cabendo ao Município qualquer ressarcimento, independentemente do resultado do certame.

23.8 Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, considerando-se apenas os dias de expediente da Administração Municipal.

23.9 O desatendimento de exigências formais **não essenciais** não importará no afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato e que não haja prejuízo à isonomia, à competitividade e ao interesse público.

23.10 Em caso de divergência entre as disposições deste Edital e as de seus Anexos ou demais documentos que compõem o processo, **prevalecerão as disposições deste Edital**.

23.11 A concessão de direito real de uso objeto deste certame **não se sujeita às regras de acréscimos ou supressões previstas no art. 125 da Lei nº**



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

14.133/2021, por não se tratar de contrato de obra, serviço ou fornecimento, prevalecendo as condições específicas estabelecidas neste Edital e no Termo de Concessão.

23.12 Após a apresentação da proposta, não será admitida desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado e aceito pela Administração.

23.13 A Administração poderá **revogar** a licitação por razões de interesse público superveniente, devidamente motivadas, ou **anulá-la** por ilegalidade, em despacho fundamentado, nos termos do art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem que disso resulte direito à indenização.

23.14 Este Edital e a minuta do Termo de Concessão foram previamente analisados e aprovados pela **Procuradoria Jurídica do Município**, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021.

23.15 O inteiro teor deste Edital e de seus Anexos encontra-se disponível no sítio eletrônico oficial do Município de Ubarana (<https://www.ubarana.sp.gov.br/licitacao>), podendo também ser obtido mediante solicitação ao Setor de Licitações ou via e-mail licitacao@ubarana.sp.gov.br.

24. DO FORO

24.1 O Foro competente para dirimir quaisquer dúvidas surgidas em decorrência desta licitação é o da Comarca de José Bonifácio-SP, excluído qualquer, outro por mais privilegiado que seja.

25. ANEXOS

25.1 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

Anexos:

- I- MEMORIAL DESCRITIVO
- II- MATRICULA IMOVEL
- III- MAPA POLO CURVA MODEL
- IV- DECLARAÇÃO CAP TECNICA
- V- DECLARAÇÃO COMPLEMENTAR
- VI- DECLARAÇÃO ME



Prefeitura Municipal **UBARANA**

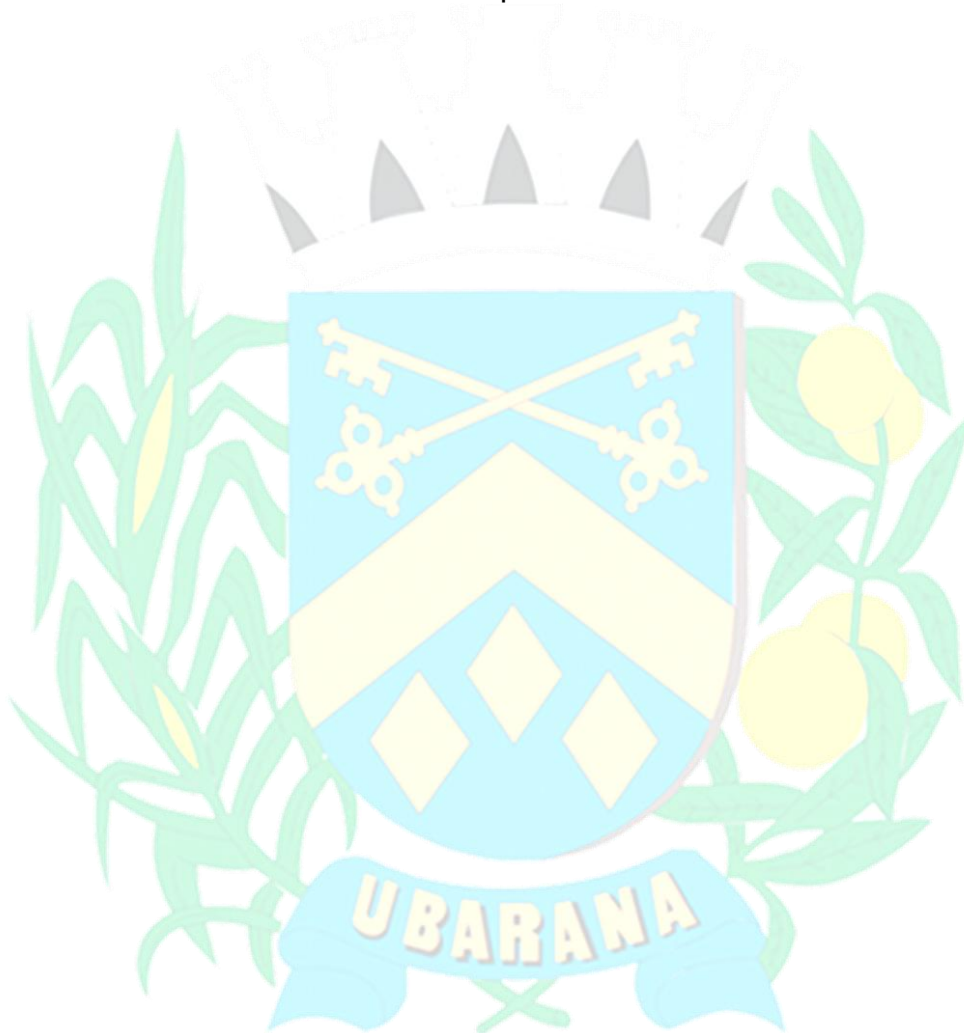
Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

VII- MINUTA DE CONCESSÃO

Ubarana, dia 11 de maio de 2.026

Vanderlei Rodrigues da Cruz
Prefeito Municipal de Ubarana





Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA

REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**

PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente licitação corresponde a **área de propriedade do Município de Ubarana**, destinada à concessão de direito real de uso para implantação de empreendimento de natureza **econômica, produtiva ou empresarial**, nos termos do Edital, do Termo de Concessão e da legislação municipal aplicável.

Localização

O imóvel está localizado no Município de **Ubarana, Estado de São Paulo**, em área integrante do território municipal, com acesso por vias públicas existentes ou passíveis de integração à malha viária urbana, conforme o planejamento municipal e as diretrizes urbanísticas vigentes.

Registro imobiliário

O imóvel encontra-se devidamente registrado junto ao **Cartório de Registro de Imóveis competente**, sob a **Matrícula nº 41.745**, integrando o patrimônio público municipal.

A presente licitação tem por objeto a **concessão de direito real de uso do imóvel**, permanecendo a propriedade plena sob domínio do Município durante toda a vigência da concessão.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Área e delimitação

O imóvel possui área total conforme descrita na matrícula imobiliária mencionada, com limites, confrontações e características físicas ali constantes, estando sua delimitação representada graficamente nos documentos técnicos anexos ao processo licitatório.

Situação física e infraestrutura existente

Na data da publicação do Edital:

I – o imóvel encontra-se **livre e desocupado**, inexistindo edificações, benfeitorias ou instalações privadas implantadas;

II – a área **não possui infraestrutura interna implantada**, encontrando-se em estado bruto para fins de desenvolvimento;

III – a implantação da infraestrutura interna necessária ao empreendimento será de responsabilidade do concessionário, nos termos do Edital e do Termo de Concessão.

Infraestrutura pública externa

A **infraestrutura pública externa** necessária à integração do empreendimento à malha urbana, tais como sistema viário de acesso, redes públicas de água, esgotamento sanitário coletivo, drenagem pluvial, iluminação pública e demais equipamentos urbanos externos, **será de responsabilidade do Município**, observados os limites de sua competência legal, planejamento administrativo e disponibilidade orçamentária.

A definição técnica, o dimensionamento e a forma de execução da infraestrutura pública externa **dependerão das características, do porte e da natureza do empreendimento a ser implantado**, razão pela qual não há, nesta fase, projeto executivo previamente definido.

Justificativa técnica

A ausência de projeto prévio de infraestrutura pública externa nesta etapa decorre da necessidade de:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

I – Assegurar que as soluções de engenharia adotadas sejam **compatíveis com o empreendimento vencedor**;

II – Evitar o **direcionamento técnico** do certame;

III – garantir eficiência técnica, econômica e administrativa na atuação do Poder Público;

IV – preservar a **ampla competitividade** entre os interessados.

Documentos técnicos de referência

Constituem documentos de referência para a identificação do imóvel, integrando o presente Memorial Descritivo:

I – a matrícula imobiliária nº 41.745;

II – o mapa/planta de localização e delimitação da área;

III – demais documentos técnicos que instruem o processo licitatório.

Vinculação ao Edital

As informações constantes deste item integram o Edital e o Termo de Concessão, servindo como **referência objetiva para a identificação do imóvel e das condições iniciais da área**, sem prejuízo das demais disposições e encargos previstos no certame.

NATUREZA JURÍDICA DA CONCESSÃO E REGIME DE USO DO IMÓVEL

Natureza jurídica

A utilização do imóvel objeto deste Memorial Descritivo dar-se-á mediante **Concessão de Direito Real de Uso**, outorgada pelo Município de Ubarana, nos termos da legislação aplicável, do Edital e do respectivo Termo de Concessão.

A concessão não implica alienação do imóvel, permanecendo a **propriedade plena sob domínio do Município** durante toda a vigência contratual.

Prazo da concessão



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A concessão de direito real de uso será outorgada pelo prazo de **20 (vinte) anos**, contados a partir da assinatura do Termo de Concessão, podendo ser prorrogada ou não, conforme previsão editalícia e interesse público devidamente motivado, quando juridicamente cabível.

Regime de uso do imóvel

Durante a vigência da concessão, o concessionário fará uso do imóvel **exclusivamente para a finalidade aprovada no certame**, observadas as disposições do Edital, do Termo de Concessão, deste Memorial Descritivo e da legislação urbanística, ambiental e administrativa aplicável.

É vedada a utilização do imóvel para fins diversos daqueles autorizados, bem como qualquer alteração de uso sem prévia e expressa anuência do Município.

Inexistência de direito adquirido à propriedade

A concessão de direito real de uso **não confere ao concessionário direito adquirido à propriedade do imóvel**, nem expectativa automática de transferência dominial ao término do prazo contratual.

Eventual doação do imóvel

A eventual doação do imóvel ao concessionário, ao término do prazo da concessão, **não constitui direito automático**, dependendo cumulativamente de:

I – cumprimento integral e contínuo de todas as obrigações assumidas no Edital, no Termo de Concessão e neste Memorial Descritivo;

II – comprovação, em processo administrativo próprio, do atendimento aos encargos pactuados;

III – cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2023;

IV – decisão expressa e motivada do Município, com fundamento no interesse público.

A inexistência de qualquer dos requisitos acima **impede a formalização da doação**, ainda que integralmente cumprido o prazo da concessão.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Reversão do imóvel

Extinta a concessão, por término do prazo, caducidade, rescisão ou qualquer outra forma prevista em lei ou no Termo de Concessão, o imóvel e as benfeitorias nele incorporadas **reverterão ao patrimônio do Município**, livres e desembaraçadas de ônus, sem direito a indenização, salvo disposição expressa em contrário.

Vinculação ao Edital e ao Termo de Concessão

As disposições deste item integram o Edital e o Termo de Concessão, constituindo **parâmetro jurídico vinculante** para a utilização do imóvel e para a fiscalização do cumprimento da concessão.

FINALIDADE E USOS PERMITIDOS DO IMÓVEL

Finalidade da concessão

O imóvel objeto da concessão de direito real de uso destina-se à **implantação, instalação e operação de empreendimento de natureza econômica**, voltado ao desenvolvimento produtivo, empresarial, industrial, logístico ou de serviços correlatos, compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico do Município de Ubarana.

A concessão tem por finalidade promover o **aproveitamento produtivo do imóvel**, a geração de empregos, o fortalecimento da economia local e regional e o atendimento ao interesse público.

Usos permitidos

São admitidas no imóvel, desde que compatíveis com a legislação vigente e com as diretrizes urbanísticas e ambientais aplicáveis, atividades econômicas que envolvam, exemplificativamente:

I – atividades industriais ou agroindustriais;

II – atividades empresariais ou produtivas;

III – atividades logísticas, de armazenagem ou distribuição;

IV – atividades de apoio, complementares ou acessórias ao empreendimento principal.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A enumeração acima tem caráter **meramente exemplificativo**, não implicando limitação ou direcionamento a atividade econômica específica.

Usos condicionados

A implantação de qualquer atividade no imóvel ficará condicionada:

I – à obtenção, pelo concessionário, de todas as **licenças, autorizações e alvarás** exigidos pela legislação urbanística, ambiental, sanitária e demais normas aplicáveis;

II – à compatibilidade da atividade com o zoneamento e com o uso do solo definidos na legislação municipal vigente;

III – à observância das normas de segurança, saúde pública e proteção ambiental.

Usos vedados

É vedada a utilização do imóvel para:

I – fins residenciais, habitacionais ou de moradia permanente;

II – atividades comerciais varejistas de atendimento direto ao público, desvinculadas da atividade produtiva principal;

III – atividades que contrariem a legislação ambiental, urbanística ou sanitária;

IV – atividades que impliquem risco incompatível com o entorno urbano ou com o interesse público;

V – retenção especulativa do imóvel, sem implantação efetiva de empreendimento.

Vedação ao desvio de finalidade

O imóvel deverá ser utilizado **exclusivamente para a finalidade aprovada** no certame e no Termo de Concessão, sendo vedado qualquer desvio de finalidade sem prévia e expressa autorização do Município.

O desvio de finalidade caracteriza **descumprimento grave da concessão**, sujeitando o concessionário às penalidades previstas no Edital e no Termo de Concessão, inclusive à declaração de caducidade.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Compatibilidade com políticas públicas

A atividade a ser implantada deverá guardar compatibilidade com as **políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico**, sustentabilidade ambiental, geração de emprego e uso racional do solo urbano.

Vinculação ao Edital

As disposições deste item integram o Edital e o Termo de Concessão, constituindo parâmetro vinculante para a utilização do imóvel e para a fiscalização da concessão.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E CONDIÇÕES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Diretrizes gerais de ocupação

A ocupação do imóvel objeto da concessão deverá observar as normas urbanísticas, edilícias e ambientais vigentes no Município de Ubarana, bem como as disposições deste Memorial Descritivo, do Edital e do Termo de Concessão.

A implantação do empreendimento deverá respeitar o interesse público, a função social do imóvel e a compatibilidade com o entorno urbano e com a infraestrutura pública existente ou a ser implantada.

Índices urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel, tais como:

- I – taxa de ocupação;
- II – coeficiente de aproveitamento;
- III – recuos obrigatórios;
- IV – gabarito máximo de altura;
- V – áreas de permeabilidade;

Deverão observar o disposto na legislação urbanística municipal vigente à época da aprovação do projeto pelo Município.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Na ausência de parâmetros específicos definidos em legislação municipal, os índices serão analisados e aprovados caso a caso pela Administração Municipal, mediante parecer técnico dos setores competentes.

A inexistência de parâmetros previamente fixados não confere direito adquirido à ocupação irrestrita do imóvel, devendo o concessionário submeter o projeto à aprovação do Município.

Implantação das edificações

As edificações a serem implantadas no imóvel deverão:

- I – ser compatíveis com a finalidade econômica proposta;
- II – atender às normas técnicas de segurança, acessibilidade e salubridade;
- III – respeitar os afastamentos mínimos exigidos pela legislação;
- IV – observar critérios de funcionalidade e racionalidade construtiva.

O projeto arquitetônico e urbanístico deverá contemplar áreas suficientes para circulação interna, carga e descarga, estacionamento, áreas operacionais e eventuais áreas técnicas necessárias ao empreendimento.

Condições de uso do solo

A utilização do solo deverá:

- I – evitar impactos negativos ao entorno urbano;
- II – observar limites de emissão sonora, atmosférica e de efluentes, conforme legislação aplicável;
- III – respeitar normas de segurança e prevenção de riscos.

A responsabilidade pela adequação do uso do solo às normas aplicáveis é integralmente do concessionário.

Aprovação de projetos

A implantação do empreendimento dependerá de prévia aprovação, pelo Município, dos seguintes projetos, conforme o caso:

- I – projeto arquitetônico;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- II – projeto urbanístico de implantação;
- III – projetos complementares necessários à atividade proposta;
- IV – demais projetos exigidos pela legislação aplicável.

A aprovação dos projetos não transfere ao Município qualquer responsabilidade técnica pela execução das obras.

Eventuais exigências técnicas formuladas pelo Município deverão ser atendidas pelo concessionário, às suas expensas.

Responsabilidade técnica

Todos os projetos e obras deverão contar com responsáveis técnicos legalmente habilitados, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais, cabendo ao concessionário a apresentação das Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica exigidos.

Vedação à ocupação irregular

É vedada a ocupação do imóvel:

- I – sem a aprovação prévia dos projetos pelo Município;
- II – em desacordo com os projetos aprovados;
- III – antes da formalização do Termo de Concessão.

A ocupação irregular do imóvel configura descumprimento contratual grave, sujeitando o concessionário às penalidades previstas no Edital e no Termo de Concessão.

Vinculação

As disposições deste item vinculam o concessionário e integram o Edital e o Termo de Concessão, constituindo parâmetros obrigatórios para a ocupação e utilização do imóvel.

INFRAESTRUTURA EXISTENTE E INFRAESTRUTURA A SER IMPLANTADA

Situação atual da área



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

O imóvel objeto da concessão encontra-se atualmente **sem infraestrutura interna implantada**, inexistindo, até a presente data, edificações, redes internas ou instalações próprias para o desenvolvimento de atividades econômicas.

A inexistência de infraestrutura interna decorre da natureza do imóvel e da estratégia administrativa adotada pelo Município, uma vez que as soluções técnicas e os projetos de engenharia variam conforme o tipo, porte e características do empreendimento a ser implantado, razão pela qual não é possível a padronização prévia dessas intervenções.

Infraestrutura interna do empreendimento

A implantação da **infraestrutura interna**, assim compreendida aquela situada **dentro dos limites físicos do imóvel concedido**, será de **inteira responsabilidade do concessionário**, incluindo, sem prejuízo de outras que se façam necessárias:

- I – terraplenagem interna e adequação do solo;
- II – sistema viário interno e áreas de circulação;
- III – redes internas de abastecimento de água;
- IV – redes internas de esgotamento sanitário;
- V – redes internas de drenagem pluvial;
- VI – redes internas de energia elétrica e telecomunicações;
- VII – edificações, instalações operacionais e áreas técnicas;
- VIII – sistemas internos de tratamento, quando exigidos pela legislação ambiental ou sanitária.

Toda a infraestrutura interna deverá ser projetada, implantada e mantida às expensas exclusivas do concessionário.

Os projetos deverão observar as normas técnicas, urbanísticas, ambientais e sanitárias vigentes, bem como serem previamente aprovados pelo Município e pelos órgãos competentes.

Infraestrutura pública externa

Considera-se **infraestrutura pública externa**, para fins deste Memorial Descritivo, aquela situada **fora dos limites físicos do imóvel concedido**,



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

destinada ao atendimento coletivo e sob responsabilidade do Poder Público, compreendendo, exemplificativamente:

- I – sistema viário público de acesso ao imóvel;
- II – iluminação pública das vias de acesso;
- III – drenagem pluvial pública;
- IV – redes públicas de abastecimento de água;
- V – redes públicas de esgotamento sanitário;
- VI – redes públicas de energia elétrica;
- VII – redes públicas de telecomunicações.

A implantação, ampliação ou adequação da infraestrutura pública externa, quando necessária, será de responsabilidade do Município, observadas a disponibilidade orçamentária, a viabilidade técnica e o interesse público.

A execução dessas obras poderá ocorrer de forma gradativa, conforme planejamento da Administração Municipal e compatibilização com o cronograma do empreendimento.

Limitações da responsabilidade do Município

A responsabilidade do Município restringe-se à infraestrutura pública externa, não lhe cabendo:

- I – executar obras internas ao imóvel concedido;
- II – implantar sistemas internos de produção, tratamento ou operação do empreendimento;
- III – assumir custos decorrentes de exigências específicas da atividade econômica escolhida pelo concessionário.

A inexistência ou a implantação gradual da infraestrutura pública externa não gera direito à indenização, revisão contratual ou suspensão das obrigações assumidas pelo concessionário, salvo disposição expressa em sentido contrário no Termo de Concessão.

Compatibilização entre infraestrutura e empreendimento

O concessionário deverá elaborar seus projetos considerando a infraestrutura pública existente ou prevista, promovendo, quando necessário, a



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

compatibilização técnica entre as redes internas do empreendimento e as redes públicas externas, mediante aprovação prévia dos órgãos competentes.

Licenças e autorizações

A obtenção de todas as licenças, autorizações e alvarás necessários à implantação e operação do empreendimento, inclusive junto às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais, será de inteira responsabilidade do concessionário.

Vinculação

As disposições deste item integram o Edital e o Termo de Concessão, vinculando o concessionário quanto às responsabilidades pela implantação e manutenção da infraestrutura necessária ao empreendimento.

CONDIÇÕES AMBIENTAIS E LICENCIAMENTO

Enquadramento ambiental da área

O imóvel objeto da concessão destina-se à implantação de empreendimento de interesse econômico e social, inserido em área classificada como apta ao uso pretendido, **desde que observadas as normas ambientais, urbanísticas e sanitárias vigentes.**

A área não possui, até o momento, licenciamento ambiental específico para atividade econômica, uma vez que o licenciamento depende diretamente do tipo, porte, potencial poluidor e características técnicas do empreendimento a ser implantado.

Responsabilidade pelo licenciamento ambiental

Caberá **exclusivamente ao concessionário**:

I – identificar o enquadramento ambiental da atividade pretendida;

II – obter, às suas expensas, todas as licenças, autorizações e anuências ambientais exigidas pelos órgãos competentes, nas esferas municipal, estadual ou federal;

III – cumprir integralmente as condicionantes ambientais eventualmente impostas.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

O concessionário deverá observar, no mínimo, a legislação ambiental vigente, inclusive normas relativas a controle de poluição, uso e ocupação do solo, recursos hídricos, resíduos sólidos e proteção sanitária.

A ausência de licenciamento ambiental prévio por parte do concessionário impedirá o início das obras e da operação do empreendimento, não gerando qualquer responsabilidade ao Município.

Estudos e projetos ambientais

Quando exigido pela legislação ou pelo órgão licenciador, o concessionário deverá elaborar e apresentar, às suas expensas:

- I – estudos ambientais;
- II – relatórios técnicos;
- III – planos de controle ambiental;
- IV – programas de mitigação, compensação ou monitoramento ambiental.

Os estudos e projetos ambientais deverão ser compatíveis com o porte do empreendimento e aprovados pelos órgãos competentes antes da implantação.

Responsabilidade por impactos ambientais

O concessionário será **integralmente responsável** pelos impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do empreendimento, respondendo administrativa, civil e penalmente por eventuais danos causados ao meio ambiente ou a terceiros.

A fiscalização ambiental exercida pelo Município não exclui nem reduz a responsabilidade do concessionário.

Eventuais sanções ambientais aplicadas por órgãos competentes não ensejarão direito à revisão contratual ou indenização.

Resíduos, efluentes e emissões

O concessionário deverá adotar sistemas adequados para:

- I – gestão e destinação ambientalmente adequada de resíduos sólidos;
- II – tratamento de efluentes líquidos, quando aplicável;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

III – controle de emissões atmosféricas, ruídos e demais impactos ambientais.

É vedado o lançamento de resíduos, efluentes ou emissões em desacordo com a legislação ambiental vigente ou sem a devida autorização dos órgãos competentes.

Compatibilização com a infraestrutura pública

Os sistemas ambientais internos do empreendimento deverão ser compatibilizados com a infraestrutura pública existente ou a ser implantada pelo Município, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva do concessionário quanto às soluções técnicas necessárias.

Condição resolutiva

A impossibilidade definitiva de obtenção das licenças ambientais necessárias à atividade pretendida não ensejará direito à indenização ou compensação por parte do Município, constituindo risco inerente ao empreendimento assumido pelo concessionário.

Vinculação

As disposições deste item integram o Edital e o Termo de Concessão, vinculando o concessionário quanto às obrigações ambientais e de licenciamento.

CONDIÇÕES URBANÍSTICAS E USO DO SOLO

Enquadramento urbanístico

O imóvel objeto da concessão integra área destinada à implantação de empreendimento de interesse econômico e social, devendo sua ocupação e utilização observar as normas urbanísticas vigentes no Município de Ubarana, especialmente aquelas relativas ao uso e ocupação do solo, zoneamento, parcelamento urbano, códigos municipais e demais legislações correlatas.

O Município não define previamente o tipo específico de atividade a ser implantada, cabendo ao concessionário propor empreendimento compatível com o ordenamento urbanístico municipal.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Compatibilidade do empreendimento

O empreendimento a ser implantado deverá:

- I – ser compatível com a legislação urbanística municipal vigente à época da aprovação dos projetos;
- II – respeitar os parâmetros construtivos e urbanísticos aplicáveis à área;
- III – não comprometer a função pública e o interesse coletivo associado à área concedida.

A compatibilidade urbanística do empreendimento deverá ser comprovada pelo concessionário por meio dos projetos e documentos técnicos exigidos pelos órgãos municipais competentes.

Eventual necessidade de adequação do projeto às normas urbanísticas não ensejará qualquer direito à revisão contratual ou indenização por parte do Município.

Parâmetros construtivos

A implantação do empreendimento deverá observar, no mínimo:

- I – taxa de ocupação;
- II – coeficiente de aproveitamento;
- III – recuos, afastamentos e gabaritos;
- IV – áreas destinadas à circulação interna, estacionamento e manobras;
- V – demais parâmetros definidos na legislação urbanística municipal.

Os parâmetros construtivos serão aqueles previstos na legislação municipal vigente à época da aprovação dos projetos, não sendo assegurado ao concessionário direito adquirido a regime urbanístico anterior.

Projetos e aprovações

Caberá exclusivamente ao concessionário:

- I – elaborar os projetos arquitetônicos, urbanísticos e complementares;
- II – submeter os projetos à aprovação dos órgãos municipais competentes;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

III – obter alvarás, licenças e autorizações urbanísticas necessárias.

Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia aprovação dos projetos e a emissão das licenças urbanísticas pertinentes.

A aprovação de projetos pelo Município não implica corresponsabilidade técnica ou operacional pela implantação do empreendimento.

Infraestrutura interna do empreendimento

A implantação e manutenção da infraestrutura interna do empreendimento, incluindo, exemplificativamente:

I – sistema viário interno;

II – redes internas de água, esgoto, energia elétrica, drenagem e telecomunicações;

III – áreas de carga, descarga, estacionamento e circulação;

Serão de responsabilidade exclusiva do concessionário, sem qualquer ônus adicional ao Município.

Integração com a infraestrutura pública externa

A infraestrutura pública externa necessária ao acesso e integração do empreendimento será implantada pelo Município, nos limites definidos no Edital e no Termo de Concessão, permanecendo o concessionário responsável pela compatibilização técnica entre a infraestrutura interna e a infraestrutura pública externa.

Alterações urbanísticas supervenientes

Eventuais alterações na legislação urbanística municipal ocorridas após a celebração do Termo de Concessão serão aplicáveis aos projetos ainda não aprovados, não gerando direito à revisão contratual ou indenização.

Vedação de usos incompatíveis

É vedada a implantação de empreendimento que:

I – seja incompatível com o zoneamento municipal;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

II – gere riscos relevantes à saúde pública, à segurança ou ao meio ambiente sem as devidas autorizações;

III – comprometa a finalidade pública da concessão.

Vinculação

As disposições deste item vinculam o concessionário e integram o Edital e o Termo de Concessão, constituindo condição essencial para a implantação e operação do empreendimento.

CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO E EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Apresentação obrigatória dos prazos na proposta

Os prazos para implantação do empreendimento **deverão constar expressamente da proposta técnica apresentada pelo licitante**, integrando os critérios de julgamento e a pontuação atribuída, nos termos do Edital.

A proposta deverá conter cronograma de implantação compatível com o porte do empreendimento, contemplando, no mínimo, as fases de mobilização, implantação das edificações e início da operação.

Marco inicial do prazo de implantação

O prazo de implantação do empreendimento **somente terá início após a conclusão da infraestrutura pública externa de responsabilidade do Município**, devidamente formalizada por meio de comunicação oficial ao concessionário.

A infraestrutura pública externa compreende aquela definida no Edital e no Termo de Concessão, notadamente os sistemas de acesso viário, iluminação pública, drenagem e demais elementos sob responsabilidade municipal.

A contagem do prazo de implantação ficará automaticamente suspensa até a conclusão integral da infraestrutura pública externa, não sendo imputável ao concessionário qualquer atraso ocorrido antes desse marco.

Execução por conta e risco do concessionário



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Concluída a infraestrutura pública externa pelo Município, a implantação do empreendimento ocorrerá **por conta e risco exclusivo do concessionário**, que assumirá integral responsabilidade:

- I – técnica;
- II – financeira;
- III – operacional;
- IV – jurídica;

Pela execução das obras e pela implantação das atividades previstas.

Vinculação do cronograma

O cronograma apresentado na proposta vencedora:

- I – integrará o Termo de Concessão como obrigação mínima de execução;
- II – servirá de parâmetro para fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais;
- III – vinculará o concessionário durante toda a fase de implantação.

O descumprimento injustificado do cronograma caracterizará inadimplemento contratual.

Prazos máximos

Sem prejuízo da proposta apresentada, o Termo de Concessão poderá estabelecer prazos máximos para:

- I – início das obras após a conclusão da infraestrutura pública externa;
- II – conclusão da implantação;
- III – início da operação do empreendimento.

Infraestrutura interna do empreendimento

A execução da infraestrutura interna necessária ao funcionamento do empreendimento será de responsabilidade exclusiva do concessionário, incluindo edificações, sistemas internos, vias internas e instalações técnicas.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Compatibilização com a infraestrutura pública

O concessionário deverá compatibilizar tecnicamente seus projetos e obras internas com a infraestrutura pública externa implantada pelo Município, sem direito a indenização ou reequilíbrio econômico-financeiro.

Alterações no projeto ou cronograma

Alterações no projeto ou no cronograma somente poderão ocorrer mediante prévia autorização do Município, desde que não comprometam:

- I – a finalidade pública da concessão;
- II – os encargos assumidos na proposta;
- III – a viabilidade do empreendimento.

Paralisação ou abandono

A paralisação injustificada ou o abandono das obras após o início do prazo de implantação caracterizará inadimplemento contratual grave, sujeitando o concessionário às penalidades previstas no Edital e no Termo de Concessão, inclusive à extinção antecipada da concessão.

Fiscalização

A implantação do empreendimento estará sujeita à fiscalização do Município, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva do concessionário.

Vinculação

As disposições deste item integram o Edital, o Termo de Concessão e o presente Memorial Descritivo, vinculando o concessionário.

CONDIÇÕES DE OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Início da operação

O início da operação do empreendimento ocorrerá após:

- I – a conclusão da implantação, nos prazos definidos na proposta vencedora;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

II – a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias à atividade;

III – a vistoria e liberação pelos órgãos competentes, quando exigido.

O início da operação sem as autorizações legais caracterizará infração contratual grave.

Continuidade da operação

O concessionário deverá manter o empreendimento em operação contínua, regular e eficiente durante toda a vigência da concessão, observando:

I – a finalidade pública da concessão;

II – as condições estabelecidas no Edital e no Termo de Concessão;

III – a legislação aplicável.

A interrupção injustificada da operação caracterizará inadimplemento contratual.

Interrupções temporárias devidamente justificadas, por motivos técnicos, de manutenção ou força maior, deverão ser previamente comunicadas ao Município.

Manutenção e conservação

Caberá exclusivamente ao concessionário:

I – a manutenção das edificações, instalações e infraestrutura interna;

II – a conservação do imóvel durante toda a vigência da concessão;

III – a realização de reparos necessários ao pleno funcionamento do empreendimento.

O concessionário responderá por eventuais danos causados ao imóvel ou a terceiros em razão da operação do empreendimento.

Empregos e impactos operacionais

O concessionário deverá envidar esforços para cumprir as estimativas de geração de empregos diretos apresentadas na proposta vencedora, que servirão como parâmetro de avaliação do cumprimento dos encargos assumidos.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A redução injustificada e permanente dos níveis de emprego previstos poderá caracterizar descumprimento dos encargos da concessão.

Padrões de funcionamento

O empreendimento deverá operar em conformidade com:

- I – as normas ambientais, sanitárias, trabalhistas e de segurança;
- II – os padrões técnicos e operacionais compatíveis com a atividade;
- III – as exigências dos órgãos fiscalizadores competentes.

Fiscalização da operação

A operação do empreendimento estará sujeita à fiscalização do Município, que poderá:

- I – solicitar informações e relatórios;
- II – realizar vistorias;
- III – verificar o cumprimento das obrigações contratuais.

A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do concessionário.

Alterações na atividade operacional

Qualquer alteração relevante na atividade originalmente proposta deverá ser previamente comunicada ao Município e dependerá de autorização, desde que:

- I – não descaracterize a finalidade pública da concessão;
- II – não implique prejuízo ao interesse público;
- III – permaneça compatível com a legislação aplicável.

Encerramento ou suspensão definitiva da operação

O encerramento definitivo ou a suspensão prolongada da operação, sem justificativa aceita pela Administração, caracterizará inadimplemento contratual



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

grave, sujeitando o concessionário às penalidades previstas no Edital e no Termo de Concessão, inclusive à extinção antecipada da concessão.

Vinculação

As disposições deste item integram o Edital, o Termo de Concessão e o presente Memorial Descritivo, vinculando o concessionário.

CONDIÇÕES DE EXTINÇÃO DA CONCESSÃO E REVERSÃO DOS BENS

Hipóteses de extinção da concessão

A concessão extinguir-se-á nas hipóteses previstas em lei e no Termo de Concessão, especialmente:

- I – advento do termo final do prazo de vigência da concessão;
- II – encampação, por motivo de interesse público, devidamente justificado;
- III – caducidade, em razão do descumprimento das obrigações contratuais;
- IV – rescisão amigável, mediante acordo entre as partes;
- V – anulação, por ilegalidade devidamente comprovada;
- VI – falência, dissolução ou extinção da pessoa jurídica concessionária, quando inviabilizar a continuidade da concessão.

Extinção pelo decurso do prazo

Findo o prazo da concessão, sem prejuízo das disposições relativas à eventual doação do imóvel, ocorrerá automaticamente a extinção do direito real de uso, retornando o imóvel ao pleno domínio do Município, salvo disposição legal superveniente em sentido diverso.

Caducidade

A concessão poderá ser declarada caduca pelo Município, mediante processo administrativo regular, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses de:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

I – descumprimento grave ou reiterado das obrigações assumidas pelo concessionário;

II – paralisação injustificada da implantação ou da operação do empreendimento;

III – desvio de finalidade da concessão;

IV – utilização do imóvel em desacordo com o Edital, o Termo de Concessão ou a legislação vigente;

V – inadimplemento das penalidades aplicadas.

Efeitos da extinção

Extinta a concessão, por qualquer motivo, cessarão automaticamente os direitos do concessionário sobre o imóvel, sem prejuízo das sanções e responsabilidades eventualmente apuradas.

A extinção da concessão não gera direito a indenização por investimentos realizados, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

Reversão dos bens e benfeitorias

Extinta a concessão, reverterão ao Município, automaticamente e sem ônus, todas as benfeitorias, acessões, edificações e melhorias realizadas no imóvel, independentemente de indenização, salvo disposição legal em contrário.

A reversão ocorrerá no estado em que se encontrarem os bens, assegurado ao Município o direito de exigir a correção de eventuais danos ou irregularidades.

O concessionário deverá entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Avaliação do cumprimento dos encargos

Ao término da concessão, o Município instaurará processo administrativo específico para:

I – verificar o cumprimento integral das obrigações contratuais;

II – avaliar a regularidade da implantação e da operação do empreendimento;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

III – apurar eventual inadimplemento ou pendências.

Possibilidade de doação condicionada do imóvel

Cumpridas integralmente todas as obrigações contratuais pelo concessionário ao término do prazo da concessão, **poderá o Município, a seu exclusivo critério**, avaliar a conveniência e oportunidade de promover a **doação do imóvel**, desde que observados cumulativamente:

I – interesse público devidamente motivado;

II – inexistência de inadimplementos contratuais ou sanções pendentes;

III – manutenção da finalidade econômica e social do empreendimento;

IV – cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.

A doação não constitui direito adquirido do concessionário, tratando-se de faculdade da Administração, condicionada ao atendimento dos requisitos legais e ao interesse público.

A eventual doação somente se perfectibilizará após a edição da Lei Autorizativa e a formalização do respectivo instrumento jurídico.

Inexistência de direito à doação em caso de descumprimento

O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais, ainda que sanado posteriormente, poderá afastar a possibilidade de doação do imóvel, sem prejuízo da reversão automática prevista neste item.

Entrega formal do imóvel

Extinta a concessão, o concessionário deverá proceder à entrega formal do imóvel ao Município, mediante termo próprio, no prazo e condições definidos no Termo de Concessão.

Vinculação

As disposições deste item integram o Edital, o Termo de Concessão e o presente Memorial Descritivo, vinculando o concessionário.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

DISPOSIÇÕES FINAIS

Integração ao Edital e ao Termo de Concessão

O presente Memorial Descritivo integra o Edital de Concorrência e o Termo de Concessão como parte indissociável, vinculando o concessionário quanto às condições técnicas, operacionais, urbanísticas, ambientais e jurídicas aqui estabelecidas.

Caráter orientativo e vinculante

As disposições constantes deste Memorial Descritivo possuem caráter:

I – **orientativo**, quanto às diretrizes gerais de implantação, operação e uso do imóvel; e

II – **vinculante**, no que se refere às obrigações assumidas pelo concessionário, aos encargos da concessão e às condições de reversão, extinção e eventual doação do imóvel.

Ausência de garantia de viabilidade econômica

O Município não garante a viabilidade econômica, financeira ou operacional do empreendimento a ser implantado, competindo ao concessionário avaliar, por sua conta e risco, a adequação do negócio proposto.

A apresentação de proposta implica plena ciência das condições do imóvel, da infraestrutura existente e das responsabilidades assumidas.

Responsabilidade por informações técnicas

Todas as informações técnicas, estudos, projetos, cronogramas e estimativas apresentadas pelo concessionário são de sua exclusiva responsabilidade, não cabendo ao Município responder por eventuais imprecisões ou inconsistências.

Compatibilização entre documentos

Em caso de divergência entre as disposições deste Memorial Descritivo, do Edital e do Termo de Concessão, **prevalecerá o disposto no Edital**, seguido



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

do Termo de Concessão e, por fim, deste Memorial, respeitada a hierarquia normativa.

Alterações supervenientes

Eventuais alterações neste Memorial Descritivo somente poderão ocorrer mediante:

- I – justificativa técnica e jurídica;
- II – interesse público devidamente motivado;
- III – observância da legislação aplicável.

Interpretação

As disposições deste Memorial Descritivo deverão ser interpretadas de forma sistemática e teleológica, sempre em consonância com o interesse público, a finalidade da concessão e os princípios da Administração Pública.

Aceitação tácita

A participação no certame e a assinatura do Termo de Concessão implicam **aceitação integral e irretratável** de todas as condições estabelecidas neste Memorial Descritivo.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO II

MATRICULA

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA



REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**

PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

Link: www.ubarana.sp.gov.br/licitacao

Para fazer download basta seguir os passos:

- 1- Acessar o Link;
- 2- Clicar na Aba 02. Editais
- 3- Clicar na Aba 02.01. Retirada de Editais
- 4- Localizar o PROCESSO: 054/2.026
- 5- Clicar na Seta apontada para baixo “”
- 6- Fazer download do item, clicando em “”



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

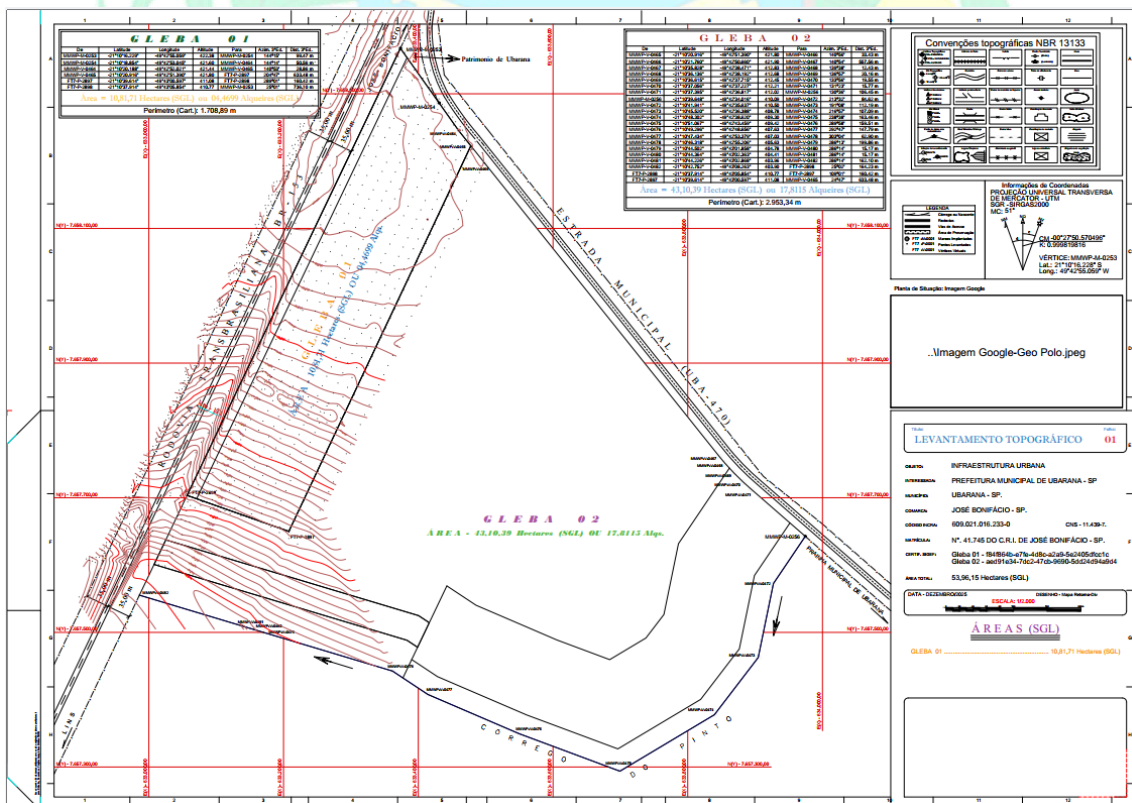
Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO III

MAPA POLO - CURVAS

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA
REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**
PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.



Link: www.ubarana.sp.gov.br/licitacao



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA, OPERACIONAL E GERENCIAL

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA
REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**
PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

A empresa _____,
inscrita no CNPJ nº _____, com sede à
_____, por intermédio de
seu representante legal infra-assinado, DECLARA, para os devidos fins e sob as
penas da lei, que:

I – possui **capacidade técnica, operacional e gerencial** suficientes para **implantar, operar e manter** o empreendimento proposto, durante toda a vigência da concessão;

II – dispõe, ou terá condições de dispor tempestivamente, de **estrutura organizacional, recursos humanos qualificados, capacidade administrativa e meios técnicos** compatíveis com o porte e a complexidade do empreendimento apresentado;

III – tem pleno conhecimento das condições estabelecidas no Edital, no Termo de Concessão e em seus Anexos, especialmente quanto às responsabilidades assumidas, aos encargos da concessão e aos riscos inerentes à atividade econômica proposta;

IV – assume integral responsabilidade pela execução do empreendimento por sua conta e risco, comprometendo-se a cumprir integralmente as obrigações contratuais, legais, técnicas, operacionais, ambientais e urbanísticas aplicáveis;

V – declara, ainda, que as informações prestadas são verdadeiras, estando ciente de que a prestação de informações falsas ou a omissão de fatos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

relevantes poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, nos termos da legislação vigente.

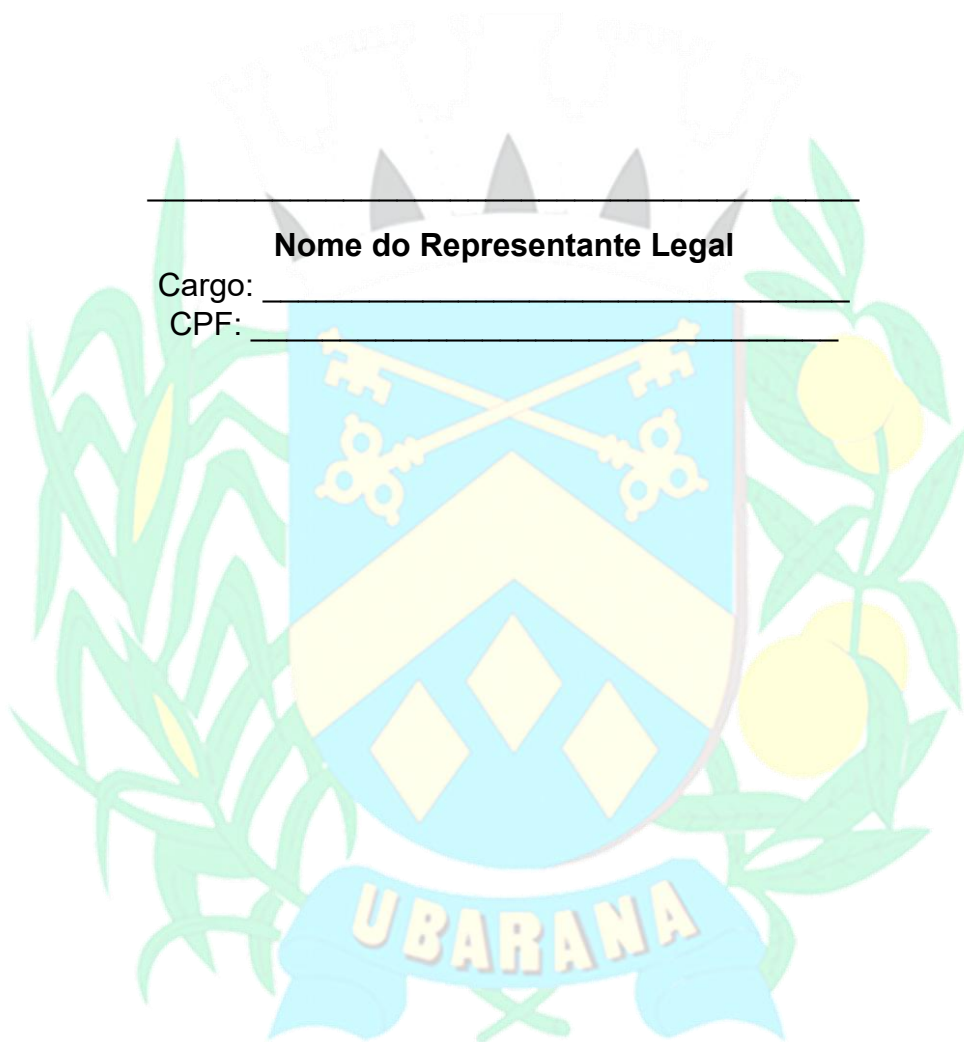
Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração.

Local e data: _____

Nome do Representante Legal

Cargo: _____

CPF: _____





Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO V

DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA

REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**

PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na cidade de _____, Estado _____, à Rua _____, nº _____, Bairro _____, por intermédio de seu representante legal o (a) Sr.(a) _____, portador (a) da Carteira de identidade nº _____ e inscrito (a) no CPF nº _____, declara, para os devidos fins, sob as penas da lei:

- a) Declara de que não possui, em seu quadro de pessoal, empregado(s) menor(es) de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e, menores de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, nos termos do artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal combinado com o inciso VI do artigo 68, da Lei nº 14.133/2021.
- b) Não possui 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;
- c) Que a empresa atende as normas relativas à Saúde e Segurança no Trabalho de seus empregados;
- d) Assumimos inteira responsabilidade pela autenticidade de todos os documentos apresentados, sujeitando-nos a eventuais averiguações que se façam necessárias;
- e) Comprometemo-nos a manter, durante todo o período de vigência da presente concessão, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) Declaramos, para fins de participação o processo licitatório e pauta, sob as penas da Lei, que inexistente qualquer fato impeditivo à sua participação na licitação citada; sob as penas da lei, que atendeu plenamente os requisitos de habilitação expressos no Edital, que a proposta apresentada



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- está em conformidade com as exigências editalícias, que não foi considerada INIDÔNEA, e não está impedida de licitar e/ou contratar com a Administração Pública, em suas esferas federal, estadual e municipal, ou suspensão de contratar com a Administração, e que se compromete a comunicar ocorrência de fatos supervenientes;
- g) Declaro(amos) ainda que todo e qualquer fato que importe em modificação da situação ora declarada será imediatamente comunicada, por escrito o Município de Ubarana/SP;
 - h) Declara 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;
 - i) Declara que não possui em seu quadro pessoal, qualquer servidor efetivo, comissionado ou empregado do Poder Executivo do Município de Ubarana, exercendo funções técnicas, gerenciais, comerciais, administrativas ou societárias.

Por ser expressão de verdade, firmamos o presente.

_____, ____ de _____ de 2.026.

Assinatura do Representante Legal



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO VI DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA
REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**
PROCESSO Nº 054/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

A empresa....., inscrita no CNPJ nº, para fins de participação neste procedimento licitatório, cumpri plenamente os requisitos para classificação como MICROEMPRESA ou EMPRESA DE PEQUENO PORTE, nos termos do art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2.006. Declara-se estar apto, e ainda ciente das responsabilidades administrativa, civil e criminal.

A empresa Declara que no ano-calendário da realização desta licitação, não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

Por ser expressão de verdade, firmamos o presente.

_____, ____ de _____ de 2.026.

Assinatura do Representante Legal



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ANEXO VII

MINUTA DE CONCESSÃO

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA

REF: **CONCORRÊNCIA Nº 001/2.026**

PROCESSO Nº 054/2.026

MINUTA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO Nº 001/2.026

OBJETO: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA, E A CONCESSIONÁRIA *** NA FORMA ABAIXO:**

Ubarana, ____ de _____ de 2.026

Objeto: Constitui objeto da presente Concorrência Pública a concessão de direito real de uso, não onerosa, condicional e com encargos, de 01 (um) imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana – Estado de São Paulo, com área aproximada de 108.171,58 m² (10,8172 hectares), devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastrado no INCRA, conforme especificações do Edital e seus Anexos.

CONCEDENTE / OUTORGANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA, inscrita no CNPJ sob o nº 65.708.786/0001-41, com sede administrativa na Rua João Virginio dos Santos, nº 505, Centro, neste ato representada pelo Prefeito Municipal sr. **VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ**, brasileiro, casado, residente no Município de Ubarana/SP – Manoel Teodoro do Prado nº 732 - Centro, portador do RG 25.***.***-9/SP e CPF 080.***.***-43, doravante denominado simplesmente **CONCEDENTE**.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

CONCESSIONÁRIA: RAZÃO SOCIAL, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com **ENDEREÇO COMPLETO**, inscrita no CNPJ sob nº **.***.*/****-**, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr(a). *****, *****, *****, *****, portador do CPF nº **.***.***-** e da cédula de identidade nº **.***.***, doravante e denominada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**.

CONSIDERANDO QUE:

- I. o imóvel objeto da concessão integra o patrimônio público municipal;
- II. a concessão foi autorizada por **Lei Municipal específica**, aprovada pela Câmara Municipal;
- III. a presente outorga decorre de regular procedimento licitatório, na modalidade Concorrência;
- IV. a concessão tem por finalidade atender ao interesse público, mediante a implantação de empreendimento de relevante impacto econômico e social;

As partes resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, pela legislação aplicável e pelos princípios que regem a Administração Pública.

I. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente **TERMO DE CONCESSÃO a CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO**, com encargos, pelo prazo determinado, destinada à implantação, operação e manutenção de empreendimento de interesse econômico e social, nos termos do Edital da Concorrência nº 001/2026, de seus Anexos e da proposta vencedora, observadas as condições estabelecidas neste instrumento.

1.2 A presente concessão **não importa em transferência da propriedade do imóvel**, limitando-se à outorga do direito real de uso, nos termos da legislação aplicável, permanecendo o bem integrante do patrimônio do Município durante toda a vigência da concessão.

1.3 Integram o presente Termo de Concessão, independentemente de transcrição, constituindo partes indissociáveis e vinculantes:

- a) **Edital da Concorrência nº 001/2026** e seus Anexos;
- b) o **Anexo I – Memorial Descritivo**;
- c) a **proposta técnica e econômica apresentada pela Concessionária e julgada vencedora**;
- d) os atos administrativos que autorizaram e homologaram o certame.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

1.4 Os encargos assumidos pela Concessionária, constantes do Edital, da proposta vencedora e deste Termo, constituem **condições essenciais da concessão**, cujo descumprimento poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas, inclusive a extinção antecipada da concessão.

1.5 A eventual doação do imóvel ao término do prazo da concessão **não constitui objeto do presente Termo**, tratando-se de hipótese futura, condicionada ao cumprimento integral das obrigações assumidas, ao interesse público e à edição de **Lei Municipal Autorizativa específica**, nos termos da legislação vigente.

II. CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL E DA AUTORIZAÇÃO

2.1 O presente Termo de Concessão de Direito Real de Uso fundamenta-se:

- I. na **Lei Orgânica do Município de Ubarana**, no que dispõe acerca da gestão e da disposição dos bens públicos municipais;
- II. na **Lei Municipal nº 1377/2026 (Lei Autorizativa)**, devidamente aprovada pela Câmara Municipal, que autorizou a concessão de direito real de uso do imóvel objeto deste Termo;
- III. na **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, no que couber ao regime jurídico das concessões de uso de bens públicos;
- IV. na legislação patrimonial, urbanística, ambiental e administrativa aplicável;
- V. no **Edital da Concorrência Presencial nº 001/2026**, em seus Anexos e nos atos administrativos que homologaram o certame.

2.2 A presente concessão decorre de regular procedimento licitatório, realizado na modalidade **Concorrência**, em observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

2.3 A outorga do direito real de uso objeto deste Termo encontra-se condicionada ao cumprimento integral dos encargos assumidos pela Concessionária, os quais constituem elemento essencial da concessão e condição resolutiva do direito concedido.

2.4 A celebração do presente Termo não gera direito adquirido à prorrogação da concessão, à transferência da propriedade do imóvel ou à indenização por investimentos realizados, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

2.5 A eventual alienação ou doação do imóvel objeto da concessão somente poderá ocorrer após a verificação do cumprimento integral das obrigações contratuais, desde que caracterizado o interesse público e observados os requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/202

III. CLÁUSULA TERCEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO

3.1 O imóvel objeto da presente concessão consiste em **bem imóvel de propriedade do Município de Ubarana**, devidamente registrado sob a **Matrícula nº 41.745** do Cartório de Registro de Imóveis competente, integrante do patrimônio público municipal.

3.2 O imóvel possui as características físicas, localização, confrontações e área constantes da respectiva matrícula imobiliária e dos documentos técnicos que integram o Edital da Concorrência nº [REDACTED] /2026, especialmente o **Anexo I – Memorial Descritivo**.

3.3 O imóvel é concedido **no estado em que se encontra**, atualmente **sem edificações ou benfeitorias**, sendo de ciência expressa da Concessionária que a área não dispõe, no momento da assinatura deste Termo, de infraestrutura completa para a implantação do empreendimento.

3.3.1 A inexistência de edificações ou infraestrutura completa não gera direito a indenização, compensação ou revisão contratual, constituindo condição conhecida e aceita pela Concessionária.

3.4 A Concessionária declara ter pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e urbanísticas do imóvel, bem como das limitações e encargos inerentes à concessão, assumindo integral responsabilidade pela implantação do empreendimento, nos termos do Edital, do Memorial Descritivo e deste Termo de Concessão.

3.5 A concessão do direito real de uso limita-se ao imóvel descrito nesta cláusula, **vedada qualquer ampliação de área, ocupação de áreas contíguas ou utilização diversa da finalidade pública prevista**, sem prévia e expressa autorização do Município.

3.6 A entrega formal do imóvel à Concessionária será realizada mediante termo próprio, a ser lavrado após a conclusão da infraestrutura pública externa



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

de responsabilidade do Município, momento a partir do qual se iniciará a contagem do prazo de implantação do empreendimento, conforme disposto neste Termo.

3.7 O imóvel permanecerá, durante toda a vigência da concessão, integrante do patrimônio público municipal, não podendo a Concessionária aliená-lo, onerá-lo, hipotecá-lo, gravá-lo ou utilizá-lo como garantia, sob qualquer forma.

3.8 O direito real de uso concedido é **personalíssimo**, vinculado à Concessionária vencedora do certame, sendo vedada sua cessão, transferência ou compartilhamento, total ou parcial, sem autorização expressa do Município, observadas as condições previstas neste Termo.

IV. CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DA CONCESSÃO E DO TERMO INICIAL

4.1 O prazo da concessão de direito real de uso objeto deste Termo será de **20 (vinte) anos**, contado na forma estabelecida nesta cláusula, sendo vedada a prorrogação automática.

4.2 O prazo da concessão **não se inicia com a assinatura deste Termo**, mas **somente a partir da conclusão da infraestrutura pública externa de responsabilidade do Município**, devidamente formalizada por meio de comunicação oficial à Concessionária.

4.2.1 Para fins do disposto no caput, considera-se infraestrutura pública externa aquela definida no Edital, no Memorial Descritivo e neste Termo de Concessão.

4.2.2 A comunicação oficial de conclusão da infraestrutura pública externa marcará o **termo inicial** da concessão e, simultaneamente, o início da contagem dos prazos de implantação previstos na proposta vencedora.

4.3 Até a conclusão da infraestrutura pública externa, **não correrá qualquer prazo contratual imputável à Concessionária**, não sendo caracterizado atraso, inadimplemento ou descumprimento de obrigações.

4.4 O decurso do prazo da concessão extinguirá automaticamente o direito real de uso, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalvada a hipótese de eventual doação do imóvel, nos termos previstos neste Termo e na legislação aplicável.

4.5 A Concessionária não fará jus a qualquer direito adquirido à prorrogação da concessão, à indenização por investimentos realizados ou à permanência no



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

imóvel após o término do prazo, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

4.6 A eventual interrupção temporária da operação do empreendimento, ainda que autorizada, **não suspende nem interrompe a contagem do prazo da concessão**, salvo disposição legal ou expressa previsão em termo aditivo devidamente motivado.

4.7 A concessão poderá ser extinta antes do término do prazo, nas hipóteses previstas neste Termo e na legislação aplicável, sem prejuízo da reversão dos bens ao patrimônio municipal.

4.8 Sem prejuízo da extinção automática pelo decurso do prazo, o Município notificará formalmente a concessionária com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** do término da concessão, para fins de: (i) ciência do encerramento iminente do prazo; (ii) apresentação, pela concessionária, de documentação comprobatória do cumprimento integral dos encargos assumidos; e (iii) início dos procedimentos administrativos de avaliação previstos neste Edital. A ausência de notificação prévia não impede a extinção automática da concessão pelo decurso do prazo, nem gera direito à prorrogação.

V. CLÁUSULA QUINTA – DA FINALIDADE PÚBLICA E DOS ENCARGOS VINCULADOS À PROPOSTA

5.1 Finalidade pública da concessão

5.1.1 A presente concessão tem por finalidade atender ao **interesse público**, mediante a implantação, operação e manutenção de empreendimento de relevante impacto econômico e social no Município de Ubarana, conforme proposta apresentada pela Concessionária e julgada vencedora no certame.

5.2 Vinculação da proposta vencedora

5.2.1 A **proposta técnica e econômica apresentada pela Concessionária**, incluindo todos os seus elementos, **integra o presente Termo de Concessão como parte indissociável**, vinculando a Concessionária durante toda a vigência da concessão.

5.2.2 A proposta vencedora constitui **fonte obrigacional**, cujos compromissos assumidos passam a ter natureza de **encargos da concessão**.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

5.3 Investimentos obrigatórios

5.3.1 A Concessionária obriga-se a realizar os **investimentos mínimos** declarados em sua proposta, no valor global de R\$ _____ (_____), observados:

- I. o cronograma de implantação apresentado;
- II. a compatibilidade com o porte e a complexidade do empreendimento;
- III. as condições estabelecidas no Edital, no Memorial Descritivo e neste Termo.

5.3.2 Os valores de investimento informados vinculam a Concessionária e não poderão ser reduzidos durante a vigência da concessão.

5.3.3 O descumprimento injustificado do montante mínimo de investimentos caracterizará inadimplemento contratual grave.

5.4 Geração de empregos

5.4.1 A Concessionária compromete-se a promover a **geração de empregos diretos**, em quantidade compatível com a proposta apresentada, estimada em, no mínimo, _____ (_____) postos de trabalho na fase operacional do empreendimento.

5.4.2 A redução injustificada e permanente da quantidade de empregos prevista poderá caracterizar descumprimento dos encargos da concessão.

5.4.3 A Administração poderá exigir informações ou relatórios periódicos para fins de verificação do cumprimento deste encargo.

5.5 Implantação e cronograma

5.5.1 A Concessionária obriga-se a cumprir o **cronograma de implantação** apresentado na proposta vencedora, observado o termo inicial definido neste Termo de Concessão.

5.5.2 O cronograma integra o presente Termo como **parâmetro mínimo de execução**, sendo vedada sua modificação sem prévia autorização do Município.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

5.6 Operação do empreendimento

5.6.1 A Concessionária deverá manter o empreendimento **em operação contínua, regular e eficiente** durante toda a vigência da concessão, observando:

- I. finalidade pública da concessão;
- II. as condições técnicas, ambientais e urbanísticas aplicáveis;
- III. os compromissos assumidos na proposta vencedora.

5.7 Natureza dos encargos

5.7.1 Os investimentos, a geração de empregos, a implantação e a operação do empreendimento constituem **encargos essenciais da concessão**, assumidos voluntariamente pela Concessionária, configurando **condição resolutive do direito real de uso**.

5.7.2 O descumprimento total ou parcial dos encargos poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas neste Termo, inclusive a **extinção antecipada da concessão**, sem direito à indenização.

5.8 Inexistência de garantia de resultado econômico

5.8.1 A Concessionária declara estar ciente de que a concessão **não assegura retorno econômico**, assumindo integralmente os riscos do negócio, não cabendo ao Município qualquer garantia de faturamento, lucro ou equilíbrio econômico-financeiro típico de contratos administrativos.

5.9 Vedação à descaracterização da proposta

5.9.1 É vedada a descaracterização substancial do empreendimento proposto, especialmente quanto ao porte, aos investimentos mínimos e à geração de empregos, sem prévia e expressa autorização do Município, desde que mantido o interesse público.

VI. CLÁUSULA SEXTA – DA INFRAESTRUTURA

6.1 Da infraestrutura pública externa



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

6.1.1 Compete ao Município de Ubarana, na qualidade de Concedente, a implantação da infraestrutura pública externa necessária à viabilização do acesso e integração do empreendimento ao sistema urbano municipal, nos limites definidos neste Termo de Concessão, no Edital e no Memorial Descritivo.

6.1.2 Para os fins deste Termo, considera-se infraestrutura pública externa aquela situada fora dos limites físicos do imóvel concedido, compreendendo, exemplificativamente:

- I. sistema viário público de acesso ao imóvel;
- II. iluminação pública das vias de acesso;
- III. drenagem pluvial pública;
- IV. redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, quando integrantes do sistema público municipal;
- V. redes públicas de energia elétrica e de telecomunicações, quando de responsabilidade do Poder Público.

6.1.3 A implantação da infraestrutura pública externa observará o planejamento, a disponibilidade orçamentária e o cronograma do Município, **não gerando à Concessionária direito a indenização, compensação financeira ou reequilíbrio econômico-financeiro**, ressalvado o disposto nos itens 6.6 e seguintes.

6.2 Marco para início das obrigações do concessionário

6.2.1 A conclusão da infraestrutura pública externa será formalmente comunicada pelo Município à Concessionária, constituindo o marco inicial:

- I. da contagem do prazo da concessão;
- II. do início dos prazos de implantação previstos na proposta vencedora.

6.2.2 Até a conclusão da infraestrutura pública externa, **não correrão prazos imputáveis à Concessionária**, nem poderá ser exigido o cumprimento de obrigações vinculadas à implantação ou operação do empreendimento.

6.3 Da infraestrutura interna do empreendimento

6.3.1 Compete exclusivamente à Concessionária a implantação, operação e manutenção da infraestrutura interna do empreendimento, situada no interior do imóvel concedido, incluindo, exemplificativamente:

- I. edificações, galpões e instalações;
- II. sistema viário interno;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- III. redes internas de água, esgoto, drenagem, energia elétrica e telecomunicações;
- IV. áreas de carga, descarga, circulação e estacionamento;
- V. demais instalações necessárias ao pleno funcionamento do empreendimento.

6.3.2 Todos os custos relativos à infraestrutura interna correrão por conta exclusiva da Concessionária, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade financeira ou operacional.

6.4 Compatibilização técnica

6.4.1 A Concessionária deverá compatibilizar seus projetos e obras internas com a infraestrutura pública externa implantada pelo Município, observando as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

6.4.2 Eventuais adequações necessárias à compatibilização técnica não ensejarão revisão contratual, indenização ou prorrogação automática de prazos.

6.4.3 A compatibilização técnica não transfere ao Município qualquer responsabilidade sobre a implantação, operação ou desempenho do empreendimento.

6.5 Infraestrutura ambiental e sanitária

6.5.1 A Concessionária será integralmente responsável pela implantação e operação dos sistemas internos de tratamento, controle e destinação de resíduos, efluentes e emissões decorrentes da atividade econômica desenvolvida, observada a legislação ambiental vigente.

6.5.2 A inexistência ou insuficiência de infraestrutura pública externa não autoriza o funcionamento irregular do empreendimento.

6.6 Prazo máximo para implantação da infraestrutura pública externa

6.6.1 O Município envidará esforços para concluir a infraestrutura pública externa no prazo máximo de ____ (____) **meses**, contado da assinatura do presente Termo de Concessão.

6.7 Da faculdade de desistência da Concessionária



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

6.7.1 Caso a infraestrutura pública externa **não seja integralmente concluída** no prazo previsto no item 6.6.1, assistirá à Concessionária o direito de **desistir da concessão**, mediante comunicação formal ao Município.

6.7.2 A desistência prevista neste item ocorrerá **sem aplicação de penalidades, multas ou sanções, e sem direito a indenização de qualquer natureza**, implicando a extinção amigável da concessão.

6.7.3 A extinção amigável não gerará à Concessionária direito a ressarcimento por estudos, projetos, levantamentos ou investimentos preliminares, os quais serão considerados riscos inerentes à atividade econômica proposta.

6.7.4 O não exercício da faculdade de desistência importará concordância da Concessionária com a continuidade da concessão, mantidas as demais condições pactuadas.

6.8 Inexistência de direito adquirido

6.8.1 A Concessionária declara ciência de que a concessão não assegura a implantação de infraestrutura pública diversa ou adicional àquela expressamente prevista neste Termo, inexistindo direito adquirido à ampliação, modificação ou antecipação de obras públicas.

6.8.2 Vinculação

6.8.3 As disposições desta cláusula integram o Edital, o Memorial Descritivo e o presente Termo de Concessão, vinculando plenamente a Concessionária.

VII. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA PÚBLICA EXTERNA E DA FACULDADE DE DESISTÊNCIA

7.1 O Município compromete-se a implantar a infraestrutura pública externa definida neste Termo, no prazo máximo **de () meses**, contado a partir da assinatura do presente Termo de Concessão.

7.1.1 A conclusão da infraestrutura pública externa deverá ser formalmente comunicada à Concessionária, constituindo o marco inicial:

- I. da contagem do prazo da concessão;
- II. do início dos prazos de implantação previstos na proposta vencedora.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

7.1.2 Caso a infraestrutura pública externa **não seja integralmente concluída** no prazo previsto no item 7.1, **assistirá à Concessionária o direito de desistir da concessão**, mediante comunicação formal ao Município, **sem aplicação de penalidades, multas ou sanções**, e **sem direito a indenização de qualquer natureza**.

7.1.3 A desistência prevista nesta cláusula implicará a **extinção amigável da concessão**, sem imputação de inadimplemento a qualquer das partes, retornando o imóvel imediatamente ao pleno domínio do Município, livre e desembaraçado.

7.1.4 O exercício da faculdade de desistência não gera à Concessionária direito a ressarcimento por estudos, projetos, investimentos preliminares ou quaisquer despesas realizadas, que serão considerados riscos inerentes à atividade econômica proposta.

7.1.5 A não utilização da faculdade de desistência implica concordância da Concessionária com a continuidade da concessão, mantidas as demais condições pactuadas.

VIII. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

8.1 Constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA, além daquelas previstas neste Termo, no Edital, no Memorial Descritivo e na legislação aplicável, cumprir fielmente todos os encargos assumidos na proposta vencedora e os deveres decorrentes da concessão de direito real de uso do imóvel público.

8.2 Implantação do empreendimento

8.2.1 Implantar o empreendimento objeto da concessão **em conformidade com a proposta apresentada**, observando:

- I. investimento mínimo declarado;
- II. o cronograma de implantação aprovado;
- III. a finalidade pública definida no Edital;
- IV. as normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e de segurança aplicáveis.

8.2.2 Os prazos de implantação somente terão início após a **formal comunicação do Município acerca da conclusão da infraestrutura pública externa**, nos termos da cláusula específica deste Termo.

8.3 Do investimento mínimo obrigatório



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

8.3.1 Realizar, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, o **investimento mínimo declarado na proposta vencedora**, o qual passa a integrar este Termo de Concessão como **encargo essencial e vinculante**.

8.3.2 O descumprimento, total ou parcial, do investimento mínimo caracteriza inadimplemento grave, sujeitando a Concessionária às penalidades previstas neste Termo, sem prejuízo da possibilidade de extinção da concessão.

8.4 Da geração de empregos

8.4.1 Gerar e manter, durante a fase operacional do empreendimento, o **quantitativo mínimo de empregos diretos informado na proposta**, observado o prazo de implantação aprovado.

8.4.2 A geração de empregos constitui **encargo relevante da concessão**, sendo passível de fiscalização periódica pelo Município.

8.5 Da operação e manutenção

8.5.1 Operar o empreendimento de forma contínua, regular e compatível com sua finalidade, vedada a paralisação injustificada das atividades.

8.5.2 Manter o imóvel, as edificações, benfeitorias e instalações em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, respondendo por danos causados ao patrimônio público ou a terceiros.

8.6 Das licenças e autorizações

8.6.1 Obter, previamente à implantação e operação do empreendimento, **todas as licenças, autorizações e alvarás exigidos** pelos órgãos competentes, em especial ambientais, sanitários, urbanísticos e de segurança.

8.6.2 A inexistência ou atraso na obtenção de licenças **não transfere ao Município qualquer responsabilidade**, nem suspende as obrigações da Concessionária, salvo disposição expressa neste Termo.

8.7 Da responsabilidade ambiental e sanitária

8.7.1 Responder integralmente pela gestão ambiental do empreendimento, incluindo:

- I. controle e destinação de resíduos sólidos, líquidos e gasosos;
- II. tratamento de efluentes, quando aplicável;
- III. mitigação de impactos ambientais decorrentes da atividade.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

8.7.2 A Concessionária assume total responsabilidade por eventuais infrações ambientais ou sanitárias decorrentes da implantação ou operação do empreendimento.

8.8 Da vedação de desvio de finalidade e cessão

8.8.1 É vedado à Concessionária:

- I. alterar a finalidade do empreendimento sem prévia e expressa autorização do Município;
- II. ceder, transferir, sublocar ou onerar o direito de uso do imóvel, total ou parcialmente, sem autorização formal do Poder Concedente.

8.9 Da colaboração com a fiscalização

8.9.1 Facilitar o acesso dos agentes de fiscalização do Município às instalações do empreendimento, fornecendo todas as informações e documentos necessários à verificação do cumprimento das obrigações assumidas.

8.10 Da vinculação à futura doação

8.10.1 A Concessionária declara ciência de que:

- I. a eventual doação do imóvel ao término da concessão **não é automática**;
- II. a doação dependerá do **cumprimento integral de todas as obrigações contratuais**;
- III. qualquer inadimplemento relevante poderá **impedir a doação**, ainda que a concessão tenha transcorrido até o prazo final.

8.11 Da assunção dos riscos do empreendimento

8.11.1 A Concessionária assume integralmente os riscos econômicos, financeiros, operacionais e de mercado inerentes ao empreendimento, inexistindo garantia de retorno econômico por parte do Município.

8.11.2 É vedada à Concessionária a **cessão, transferência, sub cessão, locação, comodato ou qualquer forma de alienação do direito de uso** do imóvel objeto da concessão, total ou parcial, **sem prévia e expressa autorização do Município**, sob pena de extinção da concessão

IX. CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

9.1 Compete ao MUNICÍPIO DE UBARANA, na qualidade de Poder Concedente, cumprir as obrigações previstas neste Termo, no Edital, no



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Memorial Descritivo e na legislação aplicável, observados os princípios da legalidade, planejamento, interesse público e responsabilidade fiscal.

9.2 Da disponibilização do imóvel

9.2.1 Disponibilizar à Concessionária o imóvel objeto da concessão, **livre e desembaraçado de ônus**, para fins exclusivos de implantação e operação do empreendimento, nos termos do Edital e deste Termo de Concessão.

9.2.2 Garantir o exercício do direito real de uso durante a vigência da concessão, desde que cumpridas as obrigações contratuais pela Concessionária.

9.3 Da implantação da infraestrutura pública externa

9.3.1 Implantar, diretamente ou por meio de terceiros, a **infraestrutura pública externa necessária à viabilização do empreendimento**, observados o planejamento municipal, a disponibilidade orçamentária e as prioridades administrativas.

9.3.2 Para fins deste Termo, considera-se **infraestrutura pública externa** aquela situada **fora dos limites físicos do imóvel concedido**, compreendendo, de forma exemplificativa:

- I. sistema viário público de acesso ao imóvel, incluindo vias, interseções e dispositivos de circulação;
- II. iluminação pública das vias de acesso;
- III. drenagem pluvial pública;
- IV. redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, quando integrantes do sistema público municipal;
- V. redes públicas de energia elétrica e de telecomunicações, quando de responsabilidade do Poder Público;
- VI. demais intervenções públicas externas indispensáveis à integração do empreendimento ao sistema urbano municipal.

9.3.3 A implantação da infraestrutura pública externa **não abrange obras, instalações ou serviços internos ao imóvel**, os quais são de responsabilidade exclusiva da Concessionária.

9.4 Do prazo e da comunicação da conclusão da infraestrutura

9.4.1 Implantar a infraestrutura pública externa no prazo previsto neste Termo, ressalvadas hipóteses de caso fortuito, força maior, limitações orçamentárias supervenientes ou fatos alheios à vontade da Administração.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

9.4.2 Concluída a infraestrutura pública externa, o Município deverá **comunicar formalmente a Concessionária**, constituindo essa comunicação o marco inicial:

- I. da contagem do prazo da concessão;
- II. do início dos prazos de implantação previstos na proposta vencedora.

9.5 Da não assunção de riscos do empreendimento

9.5.1 O Município **não assume qualquer responsabilidade** pelos riscos econômicos, financeiros, operacionais ou mercadológicos do empreendimento.

9.5.2 A implantação da infraestrutura pública externa **não implica garantia de viabilidade econômica**, retorno financeiro ou sucesso do empreendimento.

9.6 Do acompanhamento e fiscalização

9.6.1 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Concessionária, por meio de gestor e fiscal designados, sem prejuízo da atuação dos órgãos de controle interno e externo.

9.6.2 A fiscalização exercida pelo Município **não exime a Concessionária de suas responsabilidades**, nem implica corresponsabilidade por eventuais irregularidades.

9.7 Da cooperação institucional

9.7.1 Prestar à Concessionária as informações institucionais necessárias ao regular desenvolvimento do empreendimento, dentro dos limites legais e administrativos.

9.7.2 Atuar de forma colaborativa com os órgãos licenciadores e reguladores, quando solicitado, sem prejuízo da autonomia e das competências desses órgãos.

9.8 Da futura doação do imóvel

9.8.1 Ao término do prazo da concessão, **cumpridas integralmente todas as obrigações contratuais pela Concessionária**, competirá ao Município:

- I. instaurar processo administrativo específico para verificação do adimplemento dos encargos;
- II. adotar as providências legais cabíveis para a eventual formalização da doação do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

9.8.2 A eventual doação do imóvel dependerá do cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/202, não constituindo direito adquirido da Concessionária.

9.9 Da inexistência de responsabilidade solidária

9.9.1 O Município **não responderá solidária ou subsidiariamente** por obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais ou civis da Concessionária.

X. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA CONCESSÃO

10.1 Disposições gerais

10.1.1 A execução da concessão será acompanhada e fiscalizada pelo Município de Ubarana, por meio de **Gestor e Fiscal da Concessão**, formalmente designados por ato administrativo, nos termos da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e da legislação municipal aplicável.

10.1.2 A fiscalização tem por finalidade verificar o **cumprimento dos encargos assumidos pela Concessionária**, especialmente aqueles relacionados:

- I. ao investimento mínimo obrigatório;
- II. ao cronograma de implantação;
- III. à geração de empregos diretos;
- IV. à finalidade pública do empreendimento;
- V. às obrigações ambientais, urbanísticas e sanitárias;
- VI. à adequada utilização e conservação do imóvel público.

10.2 Natureza da fiscalização

10.2.1 A fiscalização exercida pelo Município possui **caráter permanente, preventivo e corretivo**, não implicando ingerência direta na gestão empresarial da Concessionária.

10.2.2 O exercício da fiscalização **não transfere ao Município qualquer responsabilidade** pelos riscos, resultados ou obrigações decorrentes da atividade econômica desenvolvida pela Concessionária.

10.3 Instrumentos de fiscalização

10.3.1 Para fins de acompanhamento da concessão, o Município poderá, a qualquer tempo:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- I. realizar vistorias técnicas no imóvel e no empreendimento;
- II. solicitar relatórios periódicos de implantação e operação;
- III. exigir documentos comprobatórios do investimento realizado;
- IV. verificar dados relativos à geração e manutenção de empregos;
- V. requisitar informações ambientais, sanitárias e operacionais;
- VI. determinar a correção de irregularidades constatadas.

10.3.2A Concessionária deverá **franquear acesso irrestrito** aos agentes de fiscalização do Município, fornecendo todas as informações e documentos solicitados.

10.4 Registros e comunicações

10.4.1 O Fiscal da Concessão manterá **registro formal das ocorrências relevantes**, consignando eventuais descumprimentos, orientações expedidas e prazos para correção.

10.4.2 As constatações da fiscalização poderão ensejar:

- I. recomendações técnicas;
- II. notificações formais para saneamento;
- III. instauração de processo administrativo para aplicação de penalidades;
- IV. adoção de medidas para extinção da concessão, quando cabível.

10.5 Fiscalização e futura doação

10.5.1 O histórico de cumprimento das obrigações contratuais, apurado no exercício da fiscalização, **servirá de base para a avaliação do adimplemento dos encargos**, especialmente para fins de eventual doação do imóvel ao término da concessão.

10.5.2 O descumprimento relevante ou reiterado de obrigações contratuais **impedirá a caracterização do adimplemento pleno**, ainda que a concessão alcance o prazo final.

10.6 Cooperação e boa-fé

10.6.1 O Município e a Concessionária comprometem-se a atuar com **boa-fé, transparência e cooperação**, visando à plena consecução da finalidade pública da concessão.

10.6.2 A fiscalização será exercida de forma proporcional e razoável, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias à proteção do interesse público e do patrimônio municipal.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

10.7 Apoio técnico

10.7.1 O Gestor e o Fiscal da Concessão poderão ser auxiliados por órgãos técnicos do Município, bem como pelo controle interno e pela assessoria jurídica, sempre que necessário.

XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

11.1 Disposições gerais

11.1.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA sujeitará esta às sanções administrativas previstas nesta cláusula, **sem prejuízo da responsabilidade civil, ambiental e penal**, quando aplicável.

11.1.2 As penalidades serão aplicadas mediante **processo administrativo próprio**, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.2 Hipóteses sujeitas à penalização

11.2.1 Constituem infrações passíveis de penalização, entre outras:

- I. descumprimento dos encargos assumidos na proposta vencedora;
- II. não realização do investimento mínimo obrigatório;
- III. descumprimento do cronograma de implantação;
- IV. não geração ou não manutenção do quantitativo mínimo de empregos diretos;
- V. desvio da finalidade pública do empreendimento;
- VI. paralisação injustificada das atividades;
- VII. cessão, transferência ou oneração do imóvel sem autorização;
- VIII. descumprimento de obrigações ambientais, urbanísticas ou sanitárias;
- IX. resistência ou embaraço à fiscalização;
- X. utilização irregular do imóvel público.

11.3 Espécies de penalidades

11.3.1 Sem prejuízo de outras medidas legais, poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes penalidades:

- I. **Advertência formal**, para infrações de menor gravidade;
- II. **Multa administrativa**, nos termos desta cláusula;
- III. **Suspensão temporária de benefícios contratuais**, quando aplicável;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

- IV. **Declaração de inexecução relevante dos encargos**, para fins de impedimento da futura doação do imóvel;
- V. **Extinção antecipada da concessão**, nos casos de inadimplemento grave ou reiterado.

11.4 Das multas

11.4.1 As multas poderão ser aplicadas conforme a natureza da infração, observados os seguintes parâmetros:

- I. multa de até **2% (dois por cento)** do valor estimado do investimento declarado, por descumprimento de obrigações acessórias;
- II. multa de até **5% (cinco por cento)** do valor do investimento mínimo obrigatório, por atraso injustificado na implantação;
- III. multa de até **10% (dez por cento)** do valor do investimento mínimo obrigatório, por descumprimento parcial dos encargos principais;
- IV. multa de até **20% (vinte por cento)** do valor do investimento mínimo obrigatório, por inexecução grave ou reiterada dos encargos.

11.4.2 As multas não substituem a obrigação de reparar danos ao patrimônio público ou ao meio ambiente.

11.5 Da graduação e proporcionalidade

11.5.1 Na aplicação das penalidades, a Administração observará, entre outros critérios:

- I. a gravidade da infração;
- II. a extensão do dano causado;
- III. a reincidência;
- IV. a boa-fé da Concessionária;
- V. o impacto da infração sobre a finalidade pública da concessão.

11.6 Das causas excludentes

11.6.1 As penalidades poderão deixar de ser aplicadas quando comprovada:

- I. a ocorrência de caso fortuito ou força maior devidamente comprovados;
- II. a imputação exclusiva do descumprimento a fato ou omissão do Município.

11.7 Relação com a futura doação

11.7.1 A aplicação de penalidades, especialmente aquelas decorrentes do descumprimento de encargos essenciais, **será considerada elemento**



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

impeditivo para fins de avaliação do adimplemento necessário à eventual doação do imóvel ao término da concessão.

11.8 Das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021

11.8.1 Aplicam-se subsidiariamente, no que couber, as sanções administrativas previstas nos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021, desde que compatíveis com a natureza jurídica da concessão de direito real de uso.

11.9 Do recurso administrativo

11.9.1 Das decisões que aplicarem penalidades caberá recurso administrativo, nos prazos e termos da legislação aplicável, dirigido à autoridade competente.

XII. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO E DA REVERSÃO DO IMÓVEL

12.1 Hipóteses de extinção da concessão

12.1.1 A concessão de direito real de uso será extinta nas seguintes hipóteses:

- I. término do prazo contratual da concessão;
- II. extinção amigável, por acordo entre as partes, nos termos deste Termo;
- III. desistência da Concessionária, nas hipóteses expressamente previstas neste Termo;
- IV. extinção unilateral por inadimplemento da Concessionária;
- V. anulação da concessão por ilegalidade;
- VI. rescisão por interesse público devidamente motivado;
- VII. falência, recuperação judicial ou dissolução da Concessionária que inviabilize a continuidade do empreendimento;
- VIII. descumprimento grave ou reiterado dos encargos assumidos.

12.2 Extinção pelo decurso do prazo

12.2.1 Encerrado o prazo da concessão, esta será automaticamente extinta, **não se prorrogando tacitamente**, salvo disposição legal ou contratual em sentido diverso.

12.2.2 A extinção pelo término do prazo não implica, por si só, doação do imóvel, a qual dependerá do cumprimento integral dos encargos e do atendimento dos requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Orgânica Municipal e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.3 Extinção por inadimplemento da Concessionária

12.3.1 Configurado inadimplemento grave ou reiterado das obrigações contratuais, o Município poderá declarar a extinção antecipada da concessão, mediante processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.2 A extinção por inadimplemento **não gera direito a indenização**, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza à Concessionária.

12.4 Extinção por interesse público

12.4.1 A concessão poderá ser extinta por motivo de interesse público superveniente, devidamente motivado, observado o devido processo legal.

12.4.2 Na hipótese deste item, eventual indenização limitar-se-á aos investimentos comprovadamente realizados e não amortizados, **excluídos lucros cessantes**, nos termos da legislação aplicável.

12.5 Da reversão do imóvel e das benfeitorias

12.5.1 Extinta a concessão, **o imóvel retornará automaticamente ao pleno domínio do Município**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos ou ocupações, independentemente de notificação judicial.

12.5.2 As benfeitorias realizadas no imóvel:

- I. **reverterão ao patrimônio municipal**, sem direito a indenização, quando decorrentes de extinção por inadimplemento da Concessionária;
- II. poderão ser objeto de avaliação específica nos demais casos, conforme previsto neste Termo e na legislação aplicável.

12.5.3 Extinta a concessão, por qualquer motivo, **todas as benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias incorporadas ao imóvel reverterão automaticamente ao patrimônio do Município**, sem direito a indenização, compensação ou retenção pela Concessionária, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

12.6 Estado de conservação



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

12.6.1 A Concessionária deverá devolver o imóvel em condições adequadas de uso, conservação e segurança, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

12.6.2 Eventuais danos ao imóvel ou ao patrimônio público deverão ser reparados pela Concessionária, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

12.7 Vedação à retenção

12.7.1 Em nenhuma hipótese será admitido o **direito de retenção** do imóvel pela Concessionária, ainda que alegados investimentos, benfeitorias ou créditos.

12.8 Relação com a futura doação

12.8.1 A extinção da concessão, em qualquer hipótese diversa do cumprimento integral do prazo com adimplemento pleno dos encargos, **impede a formalização da doação do imóvel**, ainda que tenham sido realizados investimentos.

XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CADUCIDADE DA CONCESSÃO

13.1 Da Caducidade da Concessão

13.1.1 A concessão poderá ser declarada **caduca**, mediante processo administrativo regularmente instaurado, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando verificado:

- I. o descumprimento reiterado ou grave dos encargos assumidos pela Concessionária;
- II. a paralisação injustificada do empreendimento;
- III. o desvio da finalidade pública que fundamentou a concessão;
- IV. a utilização do imóvel para finalidade diversa da autorizada;
- V. a transferência irregular do objeto da concessão.

13.1.2 A declaração de caducidade implicará a extinção antecipada da concessão, com a imediata reversão do imóvel ao Município, livre e desembaraçado, sem direito a indenização.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

XIV. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EVENTUAL DOAÇÃO DO IMÓVEL AO TÉRMINO DA CONCESSÃO

14.1 Natureza da doação

14.1.1 A doação do imóvel objeto da concessão constitui **mera faculdade da Administração**, condicionada ao atendimento integral dos requisitos legais e contratuais, **não se caracterizando como direito adquirido da Concessionária**.

14.1.2 A concessão de direito real de uso **não implica promessa, garantia ou obrigação automática de doação**, ainda que transcorrido integralmente o prazo da concessão.

14.2 Condições essenciais para a doação

14.2.1 A eventual doação do imóvel somente poderá ser considerada caso, cumulativamente:

- I. tenha transcorrido integralmente o prazo da concessão;
- II. a Concessionária tenha cumprido **integralmente todos os encargos contratuais**, inclusive investimento mínimo, geração de empregos, operação contínua e finalidade pública;
- III. não haja aplicação de penalidades graves ou inadimplementos relevantes ao longo da concessão;
- IV. esteja comprovada a regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária, ambiental e urbanística da Concessionária;
- V. o imóvel esteja em adequado estado de conservação e utilização.

14.3 Procedimento administrativo

14.3.1 Cumpridas as condições previstas nesta cláusula, o Município deverá instaurar **processo administrativo específico** destinado à verificação formal do adimplemento das obrigações contratuais.

14.3.2 O processo administrativo deverá conter, no mínimo:

- I. relatório circunstanciado da fiscalização da concessão;
- II. manifestação técnica dos setores competentes;
- III. parecer jurídico conclusivo;



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

IV. manifestação da autoridade competente quanto à conveniência e oportunidade da doação.

14.4 Procedimentos legais para a doação

14.4.1 Concluído o processo administrativo com parecer favorável, o Município adotará as providências legais cabíveis para a eventual doação do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026, da Lei Orgânica do Município e da legislação aplicável, observados os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.4.2 A doação somente poderá ser formalizada após o cumprimento integral dos requisitos legais pertinentes, não sendo o Município obrigado a dar início aos procedimentos cabíveis caso não reconheça o cumprimento dos requisitos ou a conveniência do ato.

14.5 Formalização da doação

14.5.1 A doação, se autorizada, será formalizada por escritura pública, com cláusulas resolutivas e encargos, quando cabível, observada a legislação aplicável.

14.5.2 Todas as despesas decorrentes da formalização da doação, inclusive tributos, taxas, emolumentos cartorários e registros imobiliários, correrão por conta exclusiva da beneficiária.

14.6 Vedação em caso de inadimplemento

14.6.1 O descumprimento de qualquer obrigação contratual relevante **impede a doação do imóvel**, ainda que o prazo da concessão tenha sido integralmente cumprido.

14.6.2 Na hipótese de impedimento da doação, o imóvel permanecerá sob domínio do Município, aplicando-se as regras de reversão previstas neste Termo.

14.7 Inexistência de indenização

14.7.1 A não formalização da doação **não gera direito a indenização**, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza à Concessionária.

XV. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

15.1 Incumbirá ao **Município de Ubarana**, na qualidade de **Poder Concedente**, providenciar a publicação do extrato do presente **Termo de Concessão**, bem como de seus eventuais aditamentos, nos meios oficiais de divulgação, **nos termos da legislação vigente**, especialmente da Lei nº 14.133/2021, **no que couber**, e das normas municipais aplicáveis.

XVI. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

16.1 As partes comprometem-se a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), **no que for aplicável**, relativamente aos dados pessoais eventualmente tratados em razão do procedimento licitatório e da execução do presente Termo de Concessão.

16.2 O tratamento de dados pessoais restringir-se-á **ao estritamente necessário** para fins de execução, fiscalização, controle e acompanhamento da concessão, observados os princípios da finalidade, adequação, necessidade e segurança previstos na LGPD.

16.3 Os dados pessoais tratados em decorrência deste Termo **não poderão ser utilizados para finalidades diversas** daquelas relacionadas à concessão, nem compartilhados com terceiros, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas em lei.

16.4 A Concessionária deverá adotar **medidas razoáveis de segurança**, compatíveis com a natureza das informações tratadas, a fim de proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, uso indevido ou tratamento irregular.

16.5 A Concessionária responsabiliza-se por orientar seus empregados, prepostos ou colaboradores que tenham acesso a dados pessoais no âmbito da concessão, quanto ao dever de confidencialidade e à observância da legislação aplicável.

16.6 Encerrada a necessidade do tratamento de dados pessoais para os fins deste Termo, a Concessionária deverá promover sua eliminação, **ressalvadas as hipóteses legais de conservação**, nos termos da LGPD.

16.7 O Município, na qualidade de Poder Concedente, poderá solicitar informações ou esclarecimentos relacionados ao cumprimento desta cláusula, **limitados ao escopo da concessão**, devendo a Concessionária atendê-los em prazo razoável.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

16.8 O descumprimento das disposições desta cláusula sujeitará a Concessionária às penalidades previstas neste Termo e na legislação aplicável, sem prejuízo das demais responsabilidades legais.

XVII. CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – DO FORO

17.1 Fica eleito o Foro da Comarca de José Bonifácio, Estado de São Paulo, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões decorrentes da execução deste Contrato.

Estando as partes Concessionárias devidamente avençadas e acordes quanto aos termos do presente instrumento, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas, abaixo, para todos os efeitos legais e de direito.

Pela assinatura deste Termo a CONCESSIONÁRIA declara a inexistência de impedimento de qualquer natureza para o estabelecimento da relação jurídica com a Prefeitura Municipal de Ubarana.

Ubarana, ____ de ____ de 2.026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA
VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ
CONCEDENTE

RAZÃO SOCIAL
REPRESENTANTE
CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG:



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS) (REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

PROCESSO Nº */2.026**

MODALIDADE Nº */2.026**

MINUTA DE CONCESSÃO Nº */2.026**

Concedente: _____

Concessionária: _____

OBJETO: _____

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

Estamos CIENTES de que:

O ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

Poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

Além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

As informações pessoais dos responsáveis pela Concedente e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – Cad TCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração (ões) de Atualização Cadastral” anexa (s); é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados

Damo-nos por NOTIFICADOS para:

O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Prefeitura Municipal de Ubarana, _____ de _____ de 20__.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ ENTIDADE:

Nome: VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: ***.***.***-**



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: ***.***.***-**

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

CONCEDENTE:

Nome: VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: ***.***.***-**

Assinatura: _____

CONCESSIONÁRIA:

Nome: _____

Cargo: _____

RG n° _____

CPF n° _____

Data de Nascimento: ____/____/____

Endereço residencial completo: _____

E-mail institucional: _____

E-mail pessoal: _____

Telefone: _____

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONCEDENTE:

Nome: VANDERLEI RODRIGUES DA CRUZ

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: ***.***.***-**

Assinatura: _____

GESTOR DO CONTRATO:

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

FISCAL (IS) DO CONTRATO:

Nome: _____



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-000 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Cargo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Edição e Gerenciamento de Contratos

Nome: Marcos Antonio da Silva

Cargo: Secretário

CPF: ***.***.***-**

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Elaboração de Editais de Processo Licitatório

Nome: Sérgio Rodolfo Gonçalves

Cargo: Responsável pelo Setor de Licitações e Contratos

CPF: ***.***.***-**

Assinatura: _____