



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2029

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Objeto: Seleção de Pessoas Jurídicas de direito privado para a concessão de uso de bens públicos de lotes urbanos, de propriedade desta Municipalidade, cumpridas as exigências da Lei Municipal nº 1.798/2017, mediante condições fixadas neste Termo de Referência e no Contrato de Concessão de Uso, cujo regras os interessados deverão submeter-se.

1.1. *Justificativa:*

Justificam e motivam a presente concessão real de uso de imóveis pertencentes ao Município, aprovada pela Lei Municipal nº 1.798/2017, com os propósitos de:

Desenvolver a área Industrial e Comercial do Município de Rondon aproveitando as potencialidades do Município, tendo como fator principal a logística e a localização das áreas licitadas para instalação de novas empresas;

Proteger a propriedade do patrimônio público, assim como dar cumprimento à sua função social, garantindo benefício ao Município e aos seus cidadãos, destinando esses imóveis ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e prestadoras de serviços a serem executadas pelos futuros concessionários;

Obter, pela concessão, a edificação e operação dessas unidades industriais, comerciais e prestadoras de serviços que incrementem a atividade econômica do Município; aumentem a arrecadação de tributos e gerem emprego, qualificação profissional, renda e benefícios à população local.

1.2. *Imóveis a serem objetos da concessão de direito real de uso:*

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
01	LOTE Nº 01-2 (UM-DOIS), SUBDIVISÃO DO LOTE Nº 01, E ESTE DA SUPER QUADRA Nº 10-KB, ESTA DESMEMBRADA DA SUPER QUADRA Nº 10-K, DA PLANTA OFICIAL DA CIDADE DE RONDON Área - 4.224,90m². Divisas e Confrontações: Principiando num marco de madeira de LEI, que foi cravado na divisa com a Rua Flamboyant e na divisa com a Rua Mário José Martins, segue confrontando com a referida Rua Mario José Martins, no rumo Nº 37º20' com 66,23 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 01-1; deste ponto segue confrontando com o referido lote, no rumo NE 52º40' com 82,60 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 1-A das Glebas nº s 05 e 06 (Fazenda de Etori Martins) deste ponto segue confrontando, com o lote nº 1-A,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2028

	em curva num raio de 1.118,36 metros e desenvolvimento de 75,15 metros, até outro marco cravado na divisa com a Rua Flamboyant e, finalmente confrontando com a referida rua, no rumo SO 51°01', numa distância de 45,85 metros, segue até o ponto de partida. MATRÍCULA nº 33.069 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CIDADE GÁUCHA-PR.
--	---

1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.4. A vigência da contratação será de 05 (cinco) anos, contados da assinatura do contrato, conforme determina a Lei Municipal nº 1798/2017.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. **Sustentabilidade:**

3.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

3.2. ***Indicação de marcas ou modelos (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021):***

Não se aplica.

3.3. ***Da exigência de amostra***

Não se aplica.

3.4. **Garantia da contratação**

3.4.1. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2028

4 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Obrigações assumidas pelo concessionário

Arcar com as despesas necessárias à lavratura do Termo de Concessão de Uso, certidões de praxe, cartoriais, bem como todos os ônus fiscais e parafiscais, impostos, taxas, custas ou quaisquer outros que incidirem ou venham a incidir sobre a Concessão Real de Uso, do objeto da presente licitação.

Arcar com todas as despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem imóvel concedido, bem como os tributos, taxas, contribuições e licenças incidentes sobre o referido imóvel.

O Concessionário torna-se responsável, a partir da data da assinatura do Contrato de Concessão de Direito de Uso, pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, bem como pelas tarifas de água, telefone, energia elétrica e demais despesas inerentes ao bem.

Protocolar o pedido de aprovação do projeto da construção, junto à Secretaria Municipal de Planejamento do município de Rondon, em até 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da assinatura do Contrato de Concessão de Direito de Uso. Os projetos das instalações deverão obedecer ao Código de Obras Municipal, bem como Plano Diretor e legislação ambiental vigente.

O(s) projeto(s) de construção que não for(em) aprovado(s) pela Secretaria Municipal de Planejamento, deverá(ão) ser adequado(s) em um prazo de 30 (trinta) dias corridos após o indeferimento do(s) projeto(s), passível de eliminação em caso de não aprovação pelo setor competente ou expiração do prazo.

A obrigação de edificar e dar início as atividades da empresa, no imóvel concedido em uso, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do Termo de Concessão de Uso de Bens Públicos e expedição do Alvará de Construção pelo município concedente. Este prazo poderá ser prorrogado pelo Prefeito Municipal na hipótese de força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado.

Comprovar a metragem da construção edificada no imóvel, bem como demonstrar o capital integralizado, mediante documentação probatória, de acordo com o apresentado na proposta técnica da Concorrência Pública 06/2025.

Comprovar a geração de novos empregos formais com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de mão-de-obra local, de acordo com o apresentado na proposta técnica da Concorrência Pública 06/2025. A comprovação da geração de empregos será demonstrada por meio de demonstrativos contábeis, apresentação das RAIS – Relação Anual de Informações Sociais, e demais documentos pertinentes. Os vínculos empregatícios deverão ser comprovados pelo período dos últimos 03 (três) anos da concessão, a qual deverá ser feita anualmente.

A obrigação de manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial/empresarial inicialmente previsto, salvo na hipótese de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2028

alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal.

Cumprir dentro do prazo pactuado, as obrigações assumidas, sob pena de perder o direito real de uso concedido, revertendo-se a posse do imóvel para o Município, inclusive as benfeitorias edificadas ou implantadas pelo concessionário, sem direito a retenção ou indenização.

Responder civil e criminalmente por si, seus empregados ou prepostos, por danos causados a terceiros, usuários e funcionários no âmbito dos terrenos cedidos e das edificações neles erigidas.

Cumprir todas as determinações da legislação ambiental e, conseqüentemente, obter os licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive junto ao IBAMA e IAP, se for o caso.

Não causar embaraço de qualquer espécie aos serviços na área cedida pelo Município de Rondon, atendendo à sua fiscalização e cumprindo as determinações da Secretaria Municipal de Planejamento.

Efetuar o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais; encargos e insumos que incidam ou venham a incidir sobre o objeto do Termo de Concessão de Uso.

O Concessionário fica expressamente proibido de alienar/vender, transferir, locar ou sublocar o bem cedido sem anuência do Município.

O concessionário deverá promover o uso do imóvel, zelosamente, mantendo-o limpo, executando às suas expensas todos os serviços de conservação que se façam necessários.

É vedado ao concessionário ceder a(s) área(s) a terceiros a qualquer título gratuito ou oneroso dos lotes, bem como das construções que serão edificadas, salvo prévia autorização da Administração Municipal.

Não será permitido a inclusão de casa de moradia, tampouco a inclusão de quaisquer tipos de residência seja ela em prédio separado ou em anexo a construção original.

Ao final de 05 (cinco) anos deverá a empresa vencedora do certame ter cumprido todas as exigências da Lei Municipal n.º 1.798/2017, bem como do contrato de concessão de direito de uso, para que possa receber a doação definitiva e outorga da escritura do imóvel. Na hipótese do concessionário não se consolidar nos 05 (cinco) anos, e não atender as disposições do presente edital, bem como do contrato de concessão de direito de uso e das disposições da Lei Municipal nº 1.798/2017, o imóvel cedido será reincorporado ao patrimônio municipal, e as benfeitorias que forem construídas no imóvel reverterão ao patrimônio do Município ao final da concessão, sem que caiba ao CONCESSIONÁRIO quaisquer direitos a indenizações.

4.2. Das obrigações do concedente

A presente concessão sujeita-se à fiscalização do poder concedente, com a cooperação do concessionário.

Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais previstas neste edital e na [Lei nº](#)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2029

[14.133/21](#) em caso de descumprimento das obrigações do concessionário.

Extinguir a concessão caso houver descumprimento das exigências legais.

Designar pela Secretaria Municipal de Planejamento, Comissão devidamente constituída através de Portaria, para que juntamente com o Setor Jurídico, efetuem o acompanhamento e a fiscalização do contrato, principalmente quanto ao cumprimento dos prazos e obrigações nele estabelecidos.

Realizar a doação definitiva e outorga da escritura do lote cedido ao concessionário após o cumprimento das exigências contidas na Lei 1.798/2017, que rege este objeto.

4.3. Da reversão do terreno ao município

O CONCESSIONÁRIO perderá o direito de concessão de uso do terreno retornando o mesmo ao CONCEDENTE, inclusive com as benfeitorias realizadas, sem direito a indenização, em caso de:

- a) Desativação das atividades por mais de 06 (seis) meses;
- b) Não atender a área da construção a ser edificada, apresentada na proposta técnica;
- c) Não comprovar o capital integralizado, apresentado na proposta técnica;
- d) Não comprovar a geração de novos empregos formais com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de mão-de-obra local, de acordo com o apresentado na proposta técnica e das condições do presente contrato;
- e) Violar obrigações tributárias;
- f) Transferir Imóvel para Terceiros antes do prazo determinado por lei;
- g) Ceder, locar, sublocar, arrendar ou alienar o imóvel para terceiros até a concessão definitiva do imóvel;
- h) Violar fraudulentamente as obrigações tributárias e ambientais;
- i) Alterar o projeto original sem aprovação do Município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2029

5 PAGAMENTO

5.1. Forma de pagamento.

Não se aplica.

6 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pela melhor técnica.

6.2. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

6.3. Habilitação Jurídica:

Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, onde se possa identificar o administrador, bem como última alteração; no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.

6.4. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

Prova de inscrição no cadastro geral de pessoas jurídicas (CNPJ);

Prova de inscrição no cadastro de contribuinte estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade;

Prova de regularidade para com a Fazenda Federal mediante a apresentação de certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e dívida ativa da União;

Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual mediante a apresentação de certidão de regularidade fiscal e a certidão negativa de dívida ativa de tributos estaduais da sede da empresa (ou certidão conjunta quando forem unificadas);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672:1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2028

Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal mediante a apresentação de certidão negativa de débitos emitida pela respectiva Secretaria de Fazenda da sede da empresa;

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT (Lei nº 12.440/2011);

Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS (CRF).

6.5. Qualificação Técnica:

Apresentação de no mínimo 01 (um) atestado, certidão ou declaração, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em folha timbrada, com a identificação e assinatura do responsável legal da empresa declarante, comprovando ter o licitante lhe fornecido/prestado produtos/serviços compatíveis com seu ramo de atividade, de forma satisfatória;

Atestado de Visita Técnica, declarando que visitou a área e de ter pleno conhecimento do local e da sua condição, e com ela concordar, evitando assim qualquer tipo de alegação de desconhecimento por parte da empresa, conforme modelo Anexo VI;

Declaração Conjunta, conforme modelo Anexo III.

6.6. Qualificação Econômica Financeira:

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício comercial, já exigíveis, e apresentados na forma da lei (Termo de abertura, Ativo, Passivo, Termo de Encerramento), que comprove a boa situação financeira da empresa que será analisada pela liquidez, cujo índice (Ativo Circulante / Passivo Circulante) apurado deverá ser maior do que 1,00 (um), sendo vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, cuja apresentação fica dispensada para Microempreendedor Individual (MEI);

a.1) As empresas recém constituídas, cujo Balanço Patrimonial ainda não seja exigível, deverão apresentar o Balanço de Abertura, contendo carimbo e assinatura do representante legal da empresa e do contador;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2029

a.2) As empresas que estiveram inativas no ano anterior deverão apresentar cópia da declaração de inatividade entregue à Receita Federal, apresentando o último balanço patrimonial que antecede à condição de inatividade.

Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em vigor. As certidões que não expressarem o prazo de validade deverão ter a data de expedição não superior a 90 (noventa) dias.

Serão considerados habilitados os licitantes que apresentarem a documentação de acordo com o solicitado e preencherem os requisitos de qualificação jurídica, fiscal, técnica, econômico-financeira e demais documentações exigidas, de acordo com o solicitado na Cláusula 4.2 do presente Edital.

6.7. Proposta Técnica

Para o julgamento das propostas e definição da proposta mais vantajosa deverão ser analisados os seguintes itens, dados e comprovações, do que aquela que julgada melhor proposta será declarada vencedora, sendo os seguintes:

I – Quanto a área da Construção a ser edificada (sendo no mínimo 70,00 m²):

a - Construção com metragem de 70,00 m ² a 100,00 m ²	20 (vinte) pontos
b - Construção com metragem de 100,01 m ² a 200,00 m ²	30 (trinta) pontos
c - Construção com metragem de 200,01 m ² a 500,00 m ²	40 (quarenta) pontos
d - Construção com metragem de 500,01 m ² a 1.000,00 m ²	50 (cinquenta) pontos
e - Construção com metragem acima de 1.000,00 m ²	70 (setenta) pontos

II – Quanto ao capital integralizado:

a - de R\$ 1.000,00 a R\$ 10.000,00	10 (dez) pontos
b - de R\$ 10.000,01 a R\$ 90.000,00	15 (quinze) pontos
c - de R\$ 90.000,01 a R\$ 180.000,00	20 (vinte) pontos
d - de R\$ 180.000,01 a R\$ 300.000,00	25 (vinte e cinco) pontos
e - de R\$ 300.000,01 à R\$ 500.000,00	30 (trinta) pontos
f - acima de R\$ 500.000,01	35 (trinta e cinco) pontos

III – Quanto à geração de novos empregos formais com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de mão-de-obra local:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RONDON

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Paraná 155 - Centro

Fones (44) 3672-1122 e 3672-1283 - Fax: 3672-1122 - CEP 87800-000

CNPJ 75.380.071/0001-66



GOVERNO QUE TRANSFORMA

"O FUTURO QUE A GENTE FAZ"

GESTÃO 2025 / 2028

a) de 03 a 04 empregos (somente para empresas comerciais e prestadoras de serviços)	20 (vinte) pontos
b) de 05 a 10 empregos	30 (trinta) pontos
c) de 11 a 20 empregos	60 (sessenta) pontos
d) de 21 a 50 empregos	80 (oitenta) pontos
e) mais de 51 empregos	120 (cento e vinte) pontos

Serão consideradas vencedoras as propostas que obtiverem maior pontuação no somatório total.

Em caso de empate entre duas ou mais propostas, será utilizado como critério para desempate à empresa que obtiver maior pontuação quanto a geração de novos empregos formais. Persistindo o empate, será considerada a empresa que tiver a maior pontuação quanto a construção a ser edificada. Caso ainda persista empate, será realizado sorteio nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e alterações subsequentes.

Será desclassificada a empresa que não atender os requisitos mínimos para auferir pontuação.

O Município de Rondon-Pr se reserva no direito de pedir novos detalhes em consequência das propostas apresentadas, assim como revogar ou anular a licitação, no todo ou em parte, ou transferi-la a seu critério, sem que por esse motivo os concorrentes tenham direito a qualquer indenização ou reclamação.

7 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica.

8 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não se aplica.

Rondon, 03 de agosto de 2026.

RAFAEL PIRES MIOTTO

RESPONSÁVEL ELABORAÇÃO DO T.R.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO