PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ - PR

Termo de Referência 193/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
193/2026	987623-PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ - PR	MICHELE VERONICA DOS REIS BITTENCOURT DE OLIVEIRA	18/08/2026 15:45 (v 0.9)

Status
CONCLUIDO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
IV - concessão e permissão de uso de bens públicos/Concessão de uso de bens públicos		264/202

1. Objeto

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, COM ENCARGOS, DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE EMPREENDIMENTO INDUSTRIAL**, localizado à Rua Max Arthur Greipel, n.º 155 - Parque Industrial I - Porfírio Basso, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no respectivo instrumento de concessão.

1.2. O imóvel objeto da presente concessão possui as seguintes características:

Lote	Descrição	Área do terreno	Área do barracão
03	Imóvel destinado à instalação de empreendimento industrial, localizado no Parque Industrial Porfírio Basso, Lote 03, Rua Max Arthur Greipel, n.º 155, medindo 1.560,30m², com barracão industrial de aproximadamente 595,04m²	1.560,30 m²	595,04 m²

1.3. O imóvel será destinado **única e exclusivamente para fins industriais**, de acordo com a atividade apresentada pela empresa vencedora e aprovada pela Administração Municipal, sendo

vedada sua utilização, ainda que parcial, para finalidade diversa da estabelecida no edital e no instrumento de concessão.

1.4. A concessão compreenderá a utilização integral do terreno e do barracão existente, devendo ambos ser utilizados de forma integrada para a implantação e funcionamento do empreendimento industrial.

1.5. O prazo da concessão será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir do recebimento da posse e assinatura do instrumento de concessão, podendo ser prorrogado por igual período, desde que atendido o interesse público, cumpridas as obrigações assumidas pela concessionária e observada a legislação aplicável.

1.6. A concessão será realizada mediante procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal aplicável e das demais normas pertinentes.

1.7. A concessão será realizada **com encargos**, de modo que a empresa vencedora deverá cumprir as obrigações assumidas em sua proposta e aquelas estabelecidas no edital e no instrumento de concessão, especialmente quanto à instalação e funcionamento do empreendimento, geração de empregos, investimentos, conservação do imóvel e manutenção da atividade industrial.

2. Fundamentação da Contratação

2.1. A presente concessão constitui instrumento de política pública municipal voltado ao desenvolvimento econômico e industrial, mediante a utilização produtiva de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal.

A medida tem por finalidade estimular a instalação e manutenção de empreendimento industrial no Município de Ivaiporã, promovendo a geração de empregos, renda, investimentos privados, movimentação da economia local e fortalecimento da atividade industrial.

2.2. A concessão de direito real de uso, com encargos, possibilita que o Município mantenha a propriedade do imóvel e, ao mesmo tempo, permita sua utilização por empresa privada para finalidade de interesse público, vinculando a ocupação do patrimônio municipal ao cumprimento de obrigações previamente estabelecidas.

2.3. A presente contratação está fundamentada nas políticas municipais de desenvolvimento industrial e econômico, especialmente nas disposições das Leis Municipais nº 1.940/2011, nº 2.636/2015, nº 2.698/2015 e demais legislação municipal aplicável.

2.4. A contratação busca assegurar que o imóvel público seja utilizado de maneira efetivamente produtiva, evitando sua ociosidade e proporcionando benefícios econômicos e sociais ao Município.

2.5. O procedimento licitatório deverá observar a modalidade e o critério de julgamento definidos pela Administração, mediante análise da legislação aplicável à concessão e manifestação da Procuradoria Jurídica Municipal.

3. Modelo de gestão do contrato

3.1. O instrumento de concessão deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas, as disposições deste Termo de Referência, do edital e da legislação aplicável.

3.2. Cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial das obrigações assumidas.

3.3. As comunicações entre o Município e a concessionária deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se meios eletrônicos oficiais.

3.4. O Município poderá convocar representante da concessionária para adoção de providências necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas.

3.5. Após a assinatura do instrumento de concessão, o Município poderá realizar reunião inicial com o representante da concessionária para apresentação das obrigações contratuais, mecanismos de fiscalização, cronograma de implantação do empreendimento, metas de geração de empregos e demais condições necessárias à execução do objeto.

3.6. A execução do instrumento de concessão deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor ou servidores formalmente designados pelo Município.

3.7. O fiscal deverá acompanhar o cumprimento das condições estabelecidas no instrumento de concessão, de modo a assegurar o atendimento da finalidade pública que fundamentou a concessão.

3.8. O fiscal deverá registrar as ocorrências relacionadas à execução da concessão, descrevendo as providências necessárias para regularização de eventuais irregularidades.

3.9. Identificada qualquer irregularidade ou descumprimento das obrigações, o fiscal deverá comunicar formalmente a concessionária, estabelecendo prazo para regularização, quando cabível.

3.10. O fiscal deverá informar ao gestor do instrumento de concessão, em tempo hábil, qualquer situação que demande decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

3.11. O gestor deverá acompanhar os registros realizados pelo fiscal e as medidas adotadas durante a execução do instrumento de concessão.

3.12. O gestor deverá acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária, inclusive quanto:

- à finalidade industrial;
- ao início das atividades;
- à manutenção do empreendimento;

- à geração de empregos;
- aos investimentos previstos;
- à conservação do imóvel;
- às licenças e autorizações;
- às demais obrigações contratuais.

3.13. Em caso de descumprimento das obrigações, o fiscal deverá atuar tempestivamente para regularização da situação, comunicando o gestor para adoção das providências cabíveis.

3.14. O gestor deverá manter atualizado o processo de acompanhamento e fiscalização, contendo os registros formais da execução, vistorias, notificações, ocorrências, alterações e demais documentos relacionados à concessão.

3.15. O gestor deverá acompanhar o prazo de vigência do instrumento de concessão, comunicando previamente à autoridade competente eventual necessidade de análise quanto à prorrogação.

3.16. Ao final da concessão, o gestor deverá elaborar relatório contendo informações sobre o cumprimento dos objetivos que justificaram a concessão, os resultados alcançados e eventuais providências necessárias.

DA FISCALIZAÇÃO

3.17. A fiscalização da concessão será exercida pelo Município de Ivaiporã, por meio de servidores designados para essa finalidade.

3.18. A fiscalização poderá ocorrer mediante:

a) vistoria periódica do imóvel;

b) verificação do funcionamento do empreendimento;

c) conferência do número de empregos gerados;

d) verificação dos investimentos realizados;

e) análise de documentos apresentados pela concessionária;

f) verificação das condições de conservação do imóvel;

g) conferência das licenças e autorizações;

h) registro fotográfico;

i) elaboração de relatórios de fiscalização.

3.19. A concessionária deverá permitir o acesso dos servidores municipais ao imóvel para realização das vistorias e fiscalizações necessárias.

3.20. A fiscalização realizada pelo Município não exclui nem reduz a responsabilidade da concessionária pelo cumprimento das obrigações assumidas, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

3.21. A concessionária responderá integralmente pelos danos eventualmente causados ao patrimônio público em razão de utilização inadequada do imóvel.

3.22. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal serão encaminhadas ao gestor e, quando necessário, à autoridade competente para adoção das medidas cabíveis.

GESTOR DO CONTRATO

HÉLIO CARDOSO LINS

FISCAL DO CONTRATO

MICHELE VERÔNICA DOS REIS

4. Condições para concessão:

4.1. O instrumento de concessão de direito real de uso, com encargos, será formalizado após a homologação do procedimento licitatório e convocação da empresa vencedora, dentro do prazo estabelecido no edital.

4.2. A concessão terá prazo de **60 (sessenta) meses**, contados a partir do recebimento da posse e assinatura do instrumento de concessão.

4.3. A eventual prorrogação por igual período ficará condicionada ao interesse público, ao cumprimento integral das obrigações assumidas pela concessionária e à observância da legislação aplicável.

4.4. A concessão não implica transferência da propriedade do imóvel, permanecendo o bem integrante do patrimônio municipal.

4.5. A concessionária deverá utilizar o imóvel exclusivamente para instalação e funcionamento do empreendimento industrial apresentado em sua proposta.

5. Condições e Encargos da Concessão

5.1. A concessão será realizada **com encargos**, constituindo obrigações da empresa vencedora:

a) instalar o empreendimento industrial no imóvel;

b) iniciar efetivamente suas atividades dentro do prazo estabelecido;

c) manter a atividade industrial durante a vigência da concessão;

d) cumprir o número de empregos assumido em sua proposta;

e) realizar os investimentos apresentados no projeto técnico, quando estabelecidos como obrigação;

f) manter o imóvel em adequadas condições de conservação;

g) manter as áreas internas e externas limpas e organizadas;

h) arcar com todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel;

i) providenciar todas as licenças e autorizações necessárias;

j) cumprir a legislação ambiental, urbanística, sanitária, trabalhista e de segurança;

k) permitir a fiscalização do Município;

l) não ceder ou transferir a utilização do imóvel a terceiros sem autorização do Município, quando juridicamente admissível;

m) utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade industrial autorizada.

5.2. O número de empregos que a empresa se propõe a gerar deverá constar expressamente do instrumento de concessão.

5.3. A empresa deverá apresentar **planilha de projeção dos empregos a serem gerados ano a ano durante o período de 05 (cinco) anos**, conforme modelo de projeto técnico anexo ao edital.

5.4. O descumprimento injustificado das metas de empregos assumidas poderá ensejar a aplicação das sanções previstas e, conforme estabelecido no instrumento de concessão, sua extinção.

5.5. A concessionária será responsável pela limpeza de toda a área objeto da concessão, devendo manter o terreno e as áreas externas livres de entulhos, resíduos e materiais inadequados.

5.6. As despesas com consumo de energia elétrica, água potável, comunicação, manutenção, limpeza, conservação e demais custos decorrentes da utilização do imóvel serão suportadas exclusivamente pela concessionária, sem direito a ressarcimento pelo Município.

6. Requisitos da contratação

Sustentabilidade

6.1. A concessionária deverá observar práticas de sustentabilidade compatíveis com a atividade industrial desenvolvida.

6.1.1. Deverão ser observadas, sempre que aplicáveis:

a) racionalização do consumo de energia elétrica;

b) uso eficiente da água;

c) redução da geração de resíduos;

d) adequada destinação dos resíduos industriais;

e) prevenção de desperdícios;

f) observância da legislação ambiental;

g) adoção de medidas de controle de poluição, quando necessárias.

Vistoria

6.2. A realização de vistoria prévia do imóvel será facultada aos interessados, sendo assegurado o direito de conhecimento das condições e características do terreno e do barracão objeto da concessão.

6.3. A vistoria poderá ser realizada mediante agendamento junto ao Município, em dias úteis e horário de expediente.

6.4. O representante legal da empresa ou pessoa formalmente autorizada deverá apresentar documento de identificação e comprovação de sua vinculação com a empresa.

6.5. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar declaração formal de que conhece as condições e características do imóvel objeto da concessão.

6.6. A não realização da vistoria não poderá ser utilizada posteriormente como justificativa para alegação de desconhecimento das condições aparentes do imóvel.

7. Informações gerais

7.1. A concessão ocorrerá de acordo com os seguintes critérios e condições:

a) em caso de empate, serão observados os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no edital;

b) a fiscalização das atividades desenvolvidas pela empresa vencedora será exercida pelo Município de Ivaiporã, por meio da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Serviços e Turismo;

c) a inabilitação da licitante em qualquer das fases do procedimento implicará sua exclusão das fases subsequentes, na forma do edital;

d) não serão admitidas propostas que deixarem de atender às disposições estabelecidas no edital;

e) em caso de desistência da empresa vencedora, poderão ser aplicadas as sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na legislação municipal aplicável;

f) do instrumento de concessão deverão constar as hipóteses de extinção e as consequências decorrentes do descumprimento das obrigações assumidas;

g) a participação no certame importará na aceitação das condições estabelecidas no edital, seus anexos e demais normas aplicáveis;

h) as despesas de energia elétrica, água potável, manutenção, limpeza e demais custos relacionados ao imóvel serão suportadas exclusivamente pela concessionária;

i) a concessionária será responsável pela limpeza e conservação da totalidade do imóvel;

j) o Município poderá, quando necessário e nos termos da legislação, promover alterações ou esclarecimentos no edital;

k) deverá constar do instrumento de concessão o número de empregos que a empresa se compromete a gerar durante o período de vigência;

l) o cumprimento das obrigações assumidas será objeto de fiscalização pelo Município.

7.2. A empresa vencedora deverá manter a atividade industrial em funcionamento durante o período estabelecido no instrumento de concessão.

7.3. A paralisação injustificada das atividades, o abandono do imóvel ou o descumprimento dos encargos essenciais poderão ensejar a extinção da concessão, observados o contraditório e a ampla defesa.

7.4. Deverá constar do instrumento de concessão cláusula específica estabelecendo as condições de devolução do imóvel ao Município ao término da concessão ou em caso de extinção antecipada.

7.5. As condições relativas às benfeitorias e melhorias realizadas no imóvel deverão ser expressamente estabelecidas no instrumento de concessão.

8. Critérios de Julgamento

8. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E TABELA DE PONTUAÇÃO

Considerando que a finalidade da concessão é promover o desenvolvimento industrial e econômico do Município, a seleção deverá considerar critérios objetivos relacionados aos benefícios econômicos e sociais proporcionados pelo empreendimento.

8.1. TABELA DE PONTUAÇÃO

A pontuação das propostas será estabelecida conforme os critérios definidos no edital, podendo contemplar:

Item	Descrição	Critério
P1	Empregos novos a serem gerados	**2,0** pontos por novo emprego
P2	Projeto Técnico	**1,0** ponto
P3	Benefícios aos empregados	**1,0** ponto por benefício
P4	Prazo para início Efetivo das Atividades	**10,0** pontos - até 90 dias **5,0** pontos - de 91 a 120 dias **1,0** ponto - acima de 121 dias
TOTAL		(SOMATÓRIA DA PONTUAÇÃO)

8.2. O Índice Técnico – **IT** será calculado pela seguinte fórmula:

IT = P1 + P2 + P3 + P4

Apurado com 2 (duas) casas decimais, desprezando-se as demais.

Será valorizada a proposta que demonstrar maior capacidade de implantação rápida do empreendimento e efetiva ocupação produtiva do imóvel público.

*O prazo será contado a partir da **imissão na posse/recebimento do imóvel**, conforme definido no instrumento de concessão.*

8.3. Será desclassificada a proposta que não ofertar nenhum emprego novo, caso essa condição seja estabelecida como requisito mínimo no edital.

8.4. Em caso de empate, serão aplicados os critérios de desempate previstos na Lei Federal nº 14.133 /2021 e no edital.

8.5. Como benefícios aos empregados poderão ser considerados, desde que comprovadamente previstos no projeto da empresa:

- vale-alimentação;
- refeitório no local;
- plano de saúde;
- plano odontológico;
- auxílio-transporte;
- outros benefícios objetivos previstos no edital.

8.6. Importante: os critérios, pesos e forma de pontuação deverão ser definidos de maneira objetiva no edital e deverão guardar relação direta com a finalidade da concessão e com o interesse público pretendido.

9. MODELO DE PROPOSTA DE PROJETO TÉCNICO DA EMPRESA

OBJETO DA LICITAÇÃO

Seleção de proposta para concessão de direito real de uso, com encargos, de imóvel público municipal localizado em à Rua Max Arthur Greipel, n.º 155 - Parque Industrial I - Porfírio Basso, com área total de **1.560,30 m²**, contendo barracão com área aproximada de **595,04 m²**, destinado exclusivamente à instalação e funcionamento de empreendimento industrial.

1 – CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

Razão Social: _____

Nome Fantasia: _____

Data da Constituição: _____

CNPJ/MF: _____

Inscrição Estadual: _____

Inscrição Municipal: _____

Forma Jurídica: _____

Endereço: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Capital Social Integralizado: R$ _____

Composição do quadro social atual da empresa:

Nome	CPF	% Participação

Objeto Social:

1.1. A empresa já possui empreendimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços?

( ) SIM
( ) NÃO

Em caso positivo, especificar:

1.2. Em quais outros Municípios a empresa possui empreendimentos?

1.3. Quais são os ramos de atividade desenvolvidos?

1.4. Justificar por que a empresa necessita do imóvel disponibilizado pelo Município:

1.5. Quais são as reais intenções da empresa em relação ao empreendimento proposto?

2 – IDENTIFICAÇÃO DA ATIVIDADE

Atividade industrial a ser desenvolvida:

Produtos a serem produzidos/comercializados:

Matérias-primas a serem utilizadas:

Processo produtivo resumido:

2.1 – VIABILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Itens	Valor (R$)
Recursos próprios	
Financiamentos	
Outros recursos	
TOTAL	

2.1.1 – VALOR ESTIMADO JÁ INVESTIDO E DE PROPRIEDADE DA LICITANTE

Itens	Valor (R$)
Veículos	
Máquinas	
Equipamentos	
Móveis e utensílios	
Outros	
TOTAL	

Deverão ser descritos os veículos, máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e demais bens já existentes e pertencentes à empresa que tenham relação com o empreendimento proposto.

3 – NOVOS EMPREGOS DIRETOS

Número de novos empregos diretos a serem gerados pelo projeto:

_____ **empregos**

Número de empregos destinados a jovens no primeiro emprego:

_____ **empregos**

3.1. A empresa deverá apresentar **planilha de projeção das novas contratações ano a ano, durante os 05 (cinco) anos de vigência da concessão**, conforme modelo:

Ano	**Número de Empregados existentes**	**Novos Empregos**	**Total de Empregados**
Ano 1			
Ano 2			
Ano 3			
Ano 4			
Ano 5			
Total Geral (somatória dos 05 anos)			

3.2 – PRODUTOS

Os produtos a serem obtidos são:

( ) Novos no Município – não existe similar produzido no Município;

( ) Novos para a empresa, porém existe produto de menor nível tecnológico produzido no Município;

( ) Novos para a empresa, porém existe produto de igual qualidade;

( ) Novos para a empresa, porém existe similar de maior nível tecnológico;

( ) Produtos iguais aos já produzidos pela empresa.

3.3 – GRAU TECNOLÓGICO DOS PRODUTOS

( ) Alto – inovador;

( ) Médio – atual/moderno;

( ) Baixo.

3.4 – GRAU TECNOLÓGICO

( ) De base tecnológica – tecnologia de ponta;

( ) Agregação de novas tecnologias e qualificação;

( ) Sem agregação significativa de tecnologia.

3.5 – MEIO AMBIENTE

Quanto aos aspectos ambientais, o projeto enquadra-se em:

( ) Projeto voltado ao desenvolvimento sustentável;

( ) Projeto sem risco ambiental relevante;

( ) Projeto de médio risco de poluição, com equipamentos de controle secundário;

( ) Projeto de médio risco de poluição, com equipamentos de controle primário;

( ) Projeto com elevado risco de poluição, com equipamentos de controle secundário;

( ) Projeto de elevado risco de poluição, com equipamentos de controle primário.

Descrever as medidas ambientais previstas:

3.6 – CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

O projeto corresponde a:

( ) Realocação de indústria já existente no Município sem expansão;

( ) Realocação de indústria do Município com expansão;

( ) Nova unidade produtiva;

( ) Complemento de cadeia produtiva já existente no Município;

( ) Nova cadeia produtiva no Município.

3.7 – INVESTIMENTOS PREVISTOS

A empresa deverá apresentar a estimativa dos investimentos necessários à implantação e funcionamento do empreendimento:

Descrição do investimento	Valor – R$
Obras/adaptações	
Máquinas e equipamentos	
Instalações	
Tecnologia	
Mobiliário	

Capital de giro	
Outros	
TOTAL	

3.8 – PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO

A empresa deverá informar o cronograma previsto para implantação e início efetivo das atividades:

Etapa	Prazo Previsto
Adequações/instalações	
Instalação de máquinas/equipamentos	
Obtenção de licenças	
Contratação de empregados	
Início das atividades	

3.9 – BENEFÍCIOS AOS EMPREGADOS

A empresa proporcionará os seguintes benefícios:

( ) Vale-alimentação;

( ) Refeitório no local;

( ) Plano de saúde;

( ) Plano odontológico;

( ) Auxílio-transporte;

( ) Seguro de vida;

( ) Outro: _____.

Descrever:

3.10 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A empresa poderá apresentar informações adicionais consideradas relevantes para demonstração da viabilidade e dos benefícios econômicos e sociais do empreendimento.

Apresentar fotos, projetos, plantas, memoriais, cronograma de implantação e demais documentos que contribuam para a análise da proposta.

Ivaiporã, ____ de _____ de 2026.

NOME: _____

CPF: _____

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA PROPONENTE

10. RESPONSÁVEIS

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

9. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

HELIO CARDOSO LINS

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, SERVIÇOS E TURISMO