



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Secretaria Municipal de Logística e Compras
Superintendência da Secretaria de Logística e Compras
Diretoria de Licitações
Gerência de Licitações

Rua Neo Alves Martins, 2597 - Bairro Zona 01, Maringá/PR,
CEP 87013-060 Telefone: (44) 3127-7100 - www2.maringa.pr.gov.br

EDITAL DE LICITAÇÃO

PREZADO LICITANTE:

Este edital traz todas as informações relevantes e regras específicas para a participação e para a condução do certame, sendo que todas as decisões serão tomadas com base no que o presente edital estabelece.

Dúvidas ou discordância serão manifestadas antes do início do certame, durante o prazo (contado em dias úteis) previsto neste Edital, bem como no Caderno de Normas Licitatórias, preferencialmente através de peticionamento no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, a partir de um dos seguintes tipos processuais:

- Licitação: Pedido de Esclarecimento
- Licitação: Impugnação de Edital de Licitação

Subsidiariamente, pelo e-mail pedidoslicitacoes@maringa.pr.gov.br, sendo que neste caso tais peticionamentos só serão tidos como confirmados após formal e expressa confirmação de servidor da Administração.

Sobre o cadastro no SEI, maiores

As minutas da ata de registro de preços e do contrato trazem as cláusulas que serão redigidas no instrumento que formalizará a pactuação, conforme o caso. Nelas estão as obrigações das partes, as consequências para o seu descumprimento e as demais condições que regem a sua execução.

As demais informações gerais sobre definições utilizadas em certames, ritos de esclarecimentos e impugnações, análise das condições de participação e condições de julgamento das propostas e habilitação, critérios sobre a apresentação de amostras, regras de negociação, procedimentos de recursos e contrarrazões, além de outras explicações detalhadas sobre as formas de licitação, ordem das etapas, modos de disputa, critérios de julgamentos, de desempate, benefícios aplicáveis, dentre outros, podem ser encontradas no já referido [Caderno de Normas Licitatórias](#),

informações podem ser obtidas a partir do site: <https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-sei/home/peticionamento>, ou pelos telefones: (44) 3221-1403, (44) 3221- 1356, (44) 3221-1246, ou ainda, através do *e-mail* sei@maringa.pr.gov.br.

Consideram-se partes integrantes deste edital os seus anexos e as normas do Caderno de Normas Licitatórias referidas neste edital.

Neste sentido, não é demais orientar que é fundamental a cautelosa leitura, além do edital, dos anexos integrantes, em especial os anexos I e II, pois neles há regras importantes para a contratação, a serem observadas durante a execução do contrato, que não estarão indicadas no edital:

Anexo I – Especificações do objeto e julgamento da amostra, se for o caso; e

Anexo II – Modelo da proposta.

podendo ser acessadas através de clicks nos links (identificados com o sublinhado) presentes no edital.

O Estudo Técnico Preliminar responsável por indicar o caminho percorrido pelo Município até a solução ora licitada (como sendo a que melhor lhe atende), e o termo de referência - TR, que possui a construção de todos os elementos do presente edital, farão parte integrante deste, como anexos, assim como a Minuta de ARP - Ata do Sistema de Registro de Preços (se houver) e a Minuta de Contrato, além do Instrumento de medição de resultado, se for o caso.

Atenciosamente,

EDITAL DE LICITAÇÃO - LEI 14.133/2021

LEILÃO Nº 001/2026

Processo Administrativo Sei! nº 01.29.00090049/2026.66

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Objeto do certame: Alienar 3 (três) lotes de terras localizados no Município de Maringá, com incentivos da Lei Municipal nº 12.106/2025, que institui o Programa de Desenvolvimento Econômico – PRODEM, cujo objetivo é fomentar a expansão de empreendimentos existentes e estimular a atração de novos empreendimentos no Município de Maringá, com o fim primordial de gerar novos empregos e renda.

1.1.1. Órgão ou entidade demandante: Secretaria de Trabalho, Renda e Agricultura Familiar – SETRAB.

1.2. **Data do leilão e horário de início: Data do leilão e horário da oferta de lances: 09:00 horas do dia 18/08/2026.**

1.3. Prazo para solicitar esclarecimento e impugnar o edital: até 3 (três) dias úteis antes da data designada para a sessão pública.

1.4. Prazo para pré-qualificação – art. 80 da Lei 14.133/21 - Enquadramento no PRODEM: até 07 (sete) dias corridos antes da data prevista para o leilão.

- 1.5. Valor estimado total do certame: R\$ 8.952.923,16 (Oito milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e vinte e três reais e dezesseis centavos).
- 1.6. Modalidade de licitação: Leilão – Lei Federal nº 14.133/2021.
- 1.7. Forma: Presencial.
- 1.8. Local do certame: Sala de Reuniões da SETRAB, na Rua Santos Dumont, 2720, 1º andar - Zona 01, Maringá - PR, 87013-050.
- 1.9. Critério de julgamento: **Maior lance ofertado, pelo lote**, nos termos do art. 9º da Lei nº 12.106/2025 e do art. 33, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. O percentual de subsídio (desconto) PRODEM de cada empresa é calculado individualmente após a definição do arrematante e não interfere na classificação dos lances durante o certame.
- 1.9.1. Direito de preferência: fica assegurado à empresa lindeira do lote em licitação o direito de preferência à sua aquisição, mediante oferta de valor igual ao maior lance, desde que esteja devidamente pré-qualificada – art. 80 da Lei 14.133/21 - Enquadramento no PRODEM e presente na sessão (art. 9º, parágrafo único, Lei nº 12.106/2025).
- 1.10. Modo de disputa: Aberto.
- 1.11. A contratação será realizada por item (lote a lote), de forma sequencial.
- 1.12. Benefícios de Micro e Pequenas Empresas – MPE: Ampla concorrência. Não é item exclusivo para MPE, mas tem os benefícios de desempate ficto e prazo para regularidade fiscal (excetuados itens cujo valor supere R\$ 4.800.000,00).
- 1.13. Prazo de vigência do contrato: até o cumprimento integral das exigências previstas na Lei nº 12.106/2025 – PRODEM, estimando-se o prazo de 05 (cinco) anos contados a partir da emissão do alvará de funcionamento, após o qual será outorgada a escritura definitiva.

2. PODERÃO PARTICIPAR DO CERTAME

- 2.1. Empresas que estejam regularmente pré-qualificadas – art. 80 da Lei 14.133/21 - Enquadramento no PRODEM, nos termos dos arts. 3º e 4º da Lei nº 12.106/2025, com enquadramento concluído e deferido até 07 (sete) dias corridos antes da data do leilão.
- 2.2. Empresas do ramo de atividade compatível com o objeto licitado.
- 2.3. Empresas que não estejam sancionadas com suspensão do direito de licitar e contratar pelo Município de Maringá ou com declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública.
- 2.4. Empresas que não tenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com autoridade ou agente público municipal que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou gestão do contrato.
- 2.5. Empresas cujo quadro societário não tenha cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau de autoridade municipal ou agente público que atue na licitação ou gestão do contrato.
- 2.6. Empresas controladoras, controladas ou coligadas (nos termos da Lei nº 6.404/1976), desde que não estejam concorrendo entre si para o mesmo item.
- 2.7. Empresas que, nos cinco anos anteriores à divulgação deste edital, não tenham sido condenadas judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

2.8. Empresas reunidas em consórcios NAO poderão participar desta licitação.

3. PRÉ- QUALIFICAÇÃO (ART. 80 DA LEI 14.133/21) ENQUADRAMENTO NO PRODEM - REQUISITO OBRIGATÓRIO DE PARTICIPAÇÃO

A participação no leilão está condicionada ao prévio Enquadramento no PRODEM, deferido pela Administração Municipal nos termos dos arts. 3º e 4º da Lei nº 12.106/2025. Somente empresas com enquadramento deferido poderão oferecer lances.

3.1. Prazo: o interessado deverá protocolar o requerimento de Enquadramento no PRODEM até 07 (sete) dias corridos antes da data prevista para o leilão.

3.2. Documentos para o Enquadramento (art. 3º, Lei nº 12.106/2025):

I – Cópia do Balanço Patrimonial do último exercício;

II – Cópia do Demonstrativo de Resultado do último exercício;

III – e-Social ou Relatório da Folha de Pagamento autenticado pelo contador, contendo a quantidade de funcionários ativos;

IV – Cópia da última alteração do contrato social;

V – Cópia do CNPJ, destacando o CNAE da atividade principal;

VI – Termo de responsabilidade e veracidade das informações inseridas na planilha técnica;

VII – Planilha Técnica preenchida conforme modelo disponibilizado pela SETRAB.

Parágrafo único: Para empresas constituídas no mesmo ano do requerimento, serão admitidas declarações assinadas pelo contador em substituição aos documentos dos incisos I, II e III.

3.3. Procedimento para Enquadramento:

3.3.1. Cadastro pessoal no SEI: <https://sei.maringa.pr.gov.br> (aguardar aprovação);

3.3.2. Indicação do responsável legal da empresa na aba "Responsável Legal da Pessoa Jurídica";

3.3.3. Abertura de processo no SEI, aba "Petitionamento", tipo processual "Trabalho e Renda: Enquadramento no PRODEM/EMPRESA", com envio de todos os documentos listados no item 3.2.

3.4. A análise da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa será realizada por economista servidor de carreira e referendada pela Comissão de Avaliação designada pelo Prefeito Municipal, que fixará o percentual de subsídio (desconto) entre 60% e 90%, conforme art. 6º da Lei nº 12.106/2025.

3.5. O percentual de subsídio é calculado individualmente para cada empresa e será aplicado sobre o valor do lance vencedor APÓS a definição do arrematante, não influenciando a classificação dos lances no certame.

3.6. As empresas que iniciarem suas atividades no terreno adquirido por meio deste leilão deverão colocar à disposição da Agência do Trabalhador do Município, no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu quadro funcional, conforme art. 5º da Lei nº 12.106/2025. A obrigação aplica-se às empresas que instalarão ou expandirão suas operações no imóvel adquirido e passa a vigorar a partir do início do funcionamento no local.

4. DECLARAÇÕES TÁCITAS

Ao participar deste certame, o licitante concorda tacitamente com as seguintes declarações, sendo desnecessária sua apresentação por escrito:

- 4.1. Estou ciente e concordo com todas as condições do Edital e seus anexos;
- 4.2. Nada impede juridicamente minha habilitação neste momento. Se algum fato impeditivo ocorrer após o leilão, obrigar-me-ei a comunicar imediatamente ao Município de Maringá;
- 4.3. Observarei os limites de receita bruta admitidos para MPE nos termos do §2º do art. 4º da Lei nº 14.133/2021, quando aplicável;
- 4.4. No quadro societário não há integrante ligado ao Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários ou equivalentes, por matrimônio ou parentesco até o segundo grau, conforme o inciso V do art. 59 da Lei Orgânica de Maringá;
- 4.5. Não emprego menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprego menor de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos;
- 4.6. O lance foi elaborado de forma independente e com validade mínima de 90 (noventa) dias;
- 4.7. Minha proposta compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal e nas normas vigentes;
- 4.8. Não há, em minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado;
- 4.9. Minha empresa cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social e aprendiz;
- 4.10. Comprometo-me a manter cadastro ativo no SEI (<https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-sei>) e a assinar o contrato no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após convocação;
- 4.11. Declaro ciência de que declaração falsa acarreta inidoneidade para licitar e contratar com toda a Administração Pública, além das demais sanções legais cabíveis.

5. RITO DO LEILÃO

5.1. DOCUMENTOS DE ARREMATÇÃO – APRESENTAÇÃO NA SESSÃO

Todos os participantes deverão comparecer à sessão com as certidões e documentos listados abaixo em plena validade. A regularidade documental será verificada exclusivamente para as empresas arrematantes, imediatamente após o arremate de cada lote. Não será concedido prazo adicional para regularização de documentação: as certidões devem estar válidas e regulares no momento da sessão.

I – Comprovante de inscrição e situação cadastral ativa de Pessoa Jurídica perante a Receita Federal (CNPJ);

II – Contrato social ou instrumento equivalente;

III – Certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social (CND Federal);

IV – Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual ou Distrital da sede do licitante;

V – Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal da sede do licitante;

VI – Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal de Maringá/PR;

VII – Certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

VIII – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT (www.tst.jus.br/certidao).

5.1.1. Após o arremate de cada lote, o Leiloeiro verificará imediatamente os documentos de habilitação do arrematante. Constatada irregularidade insanável ou ausência de documentação,

o segundo colocado no lance daquele lote será convocado a apresentar seus documentos, e assim sucessivamente.

5.1.2. O Leiloeiro poderá sanear erros ou falhas meramente formais que não alterem a substância dos documentos, desde que a regularidade da situação já exista no momento da sessão.

5.2. MODO DE DISPUTA – LANCES ABERTOS

5.2.1. O leilão transcorrerá lote a lote, de forma sequencial (item 1, item 2, ... até o último item). Para cada lote, qualquer empresa devidamente enquadrada no PRODEM poderá ofertar lance, independentemente de manifestação prévia de interesse.

5.2.2. O valor de referência inicial (proposta inicial) de cada lote corresponde ao valor médio de avaliação do respectivo lote, conforme laudo técnico da Gerência de Avaliações da Secretaria de Urbanismo e Habitação. Não serão aceitos lances abaixo desse valor mínimo.

5.2.3. Valor mínimo de incremento por lance: cada novo lance deverá superar o lance anterior por, no mínimo, o valor de incremento definido pelo Leiloeiro e informado ao início da sessão pública, para cada lote. O valor de incremento mínimo será confirmado pelo Leiloeiro designado antes da publicação definitiva deste edital.

5.2.4. A etapa de lances será encerrada quando todos os participantes declinarem da formulação de novos lances. O lote será então declarado arrematado ao maior lance, ou fracassado caso não haja lances que atinjam o valor mínimo de referência.

5.2.5. Todos os lotes serão concluídos — arrematados ou declarados fracassados — no próprio dia da sessão, não havendo suspensão ou adiamento de itens para outra data.

5.3. PARTICIPAÇÃO EM MAIS DE UM LOTE

5.3.1. Cada empresa poderá participar e arrematar mais de um lote, desde que os lotes arrematados sejam lindeiros entre si (que possuam alguma ligação de divisa), conforme especificações do Anexo I.

5.3.2. Caso, ao final da disputa de todos os lotes, uma mesma empresa tenha arrematado lotes não lindeiros entre si, deverá indicar presencialmente, durante a própria sessão, por qual(is) deles tem interesse final. A convocação ocorrerá na ordem dos itens (item 1, item 2, etc.).

5.3.3. Para os lotes não mantidos por força do item 5.3.2, o segundo colocado no lance daquele lote será convocado. O convocado deverá estar obrigatoriamente presente na sessão no momento da convocação. A ausência no momento da chamada será tratada como desistência automática, convocando-se imediatamente o próximo colocado, e assim sucessivamente, até que se identifique um participante presente e disposto a arrematar o lote ou que o lote seja declarado fracassado.

5.4. PRESENÇA OBRIGATÓRIA ATÉ O ENCERRAMENTO DA SESSÃO

5.4.1. Todos os participantes deverão permanecer presentes até o encerramento completo do leilão, pelos seguintes motivos:

- a) Para assinar a Carta de Arrematação imediatamente após o arremate de cada lote em que forem vencedores;
- b) Para, se for o caso, assinar a Carta de Desistência de lote arrematado e não lindeiro a outro

lote de seu interesse (item 5.3.2);

c) Para, se convocados como segundo colocado ou sucessivos, apresentar seus documentos e confirmar o arremate do respectivo lote (item 5.3.3).

5.4.2. A ausência injustificada do arrematante no momento da assinatura da Carta de Arrematação será equiparada à recusa em celebrar o contrato, sujeitando o infrator às sanções previstas no item 7 deste edital.

5.4.3. O encerramento da sessão somente ocorrerá após a conclusão de todos os lotes (arrematados ou fracassados) e a assinatura de todos os documentos cabíveis.

6. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. O desconto PRODEM de cada empresa (entre 60% e 90%, conforme análise da Planilha Técnica) é aplicado sobre o valor do lance vencedor, após a definição do arrematante de cada lote.

6.2. As empresas vencedoras poderão optar entre duas formas de pagamento (art. 10, Lei nº 12.106/2025):

I – À vista: pagamento em até 30 (trinta) dias após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com desconto adicional de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance;

II – Parcelado: em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, com carência de 02 (dois) meses para o início dos pagamentos, com aplicação de atualização financeira utilizada pela Secretaria Municipal de Fazenda. A opção pelo parcelamento implica a aplicação do percentual mínimo de subsídio permitido 60%(sessenta por cento).

6.3. A opção pela modalidade de pagamento deverá ser formalizada pelo arrematante no ato da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

7. INFRAÇÕES E PENALIDADES NO CERTAME

7.1. O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações abaixo discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- Multa em percentual calculado sobre o valor total da proposta, conforme o caso;
- Impedimento de licitar e contratar;
- Declaração inidoneidade de inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos.

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, mesmo após a possibilidade de saneamento	Multa sobre o valor da proposta	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Deixar de enviar amostras para análise, exigidas em Edital, quando convocada	Multa sobre o valor total da proposta (lote correspondente)	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado	Multa sobre o valor total da proposta	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Não celebrar o contrato ou ata de registro de preços, ou não entregar a documentação exigida como condição para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta	Multa sobre o valor total da proposta	10%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar recursos manifestamente protelatórios	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Fraudar a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação e da seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Participe de licitação com mais de uma empresa integrante de mesmo Grupo Econômico concomitantemente (para o mesmo item/lote)	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%

7.2. Pelas infrações administrativas de: deixar de entregar documentação exigida para o certame; Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; e não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá, poderá ser aplicada a sanção de Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

7.3. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

7.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

7.5. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8. INFORMAÇÕES GERAIS

8.1. Compete ao licitante, até a adjudicação e homologação, acompanhar as operações no Diário Oficial e no Portal da Transparência, sendo responsável pelo ônus decorrente da inobservância

de qualquer convocação.

8.2. As comunicações entre a Administração e os licitantes dar-se-ão oficialmente através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI: <https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-sei/home/peticionamento>.

8.3. Responsáveis pelo certame: Diretoria de Desenvolvimento Econômico

8.3.1. Secretário responsável: Rogério Aparecido Bernardo

8.3.2. Leiloeiro designado: Willian Senhorini Zanin – Portaria de Nomeação nº 29/2026 – SETRAB.

8.3.3. Equipe de Apoio: a ser designada por portaria específica e publicada como adendo a este edital.

DADOS DOS SERVIDORES A SEREM DESIGNADOS			
Nome Completo	Georgete da Silva Cassemiro	Viviani Cristina Dias Mariano	Jean Lucas Castanharo Fernandes
Cargo	Agente Administrativo	Agente Administrativo	Diretor de Desenvolvimento Econômico
Matrícula	38628	31522	75344
Secretaria/Pasta Interessada	Trabalho, Renda e Agricultura Familiar	Trabalho, Renda e Agricultura Familiar	Trabalho, Renda e Agricultura Familiar
Local SEI	DDE	DDE	DDE
Telefone/Ramal	5061	5062	5070

8.4. Normas de regência: Lei Federal nº 14.133/2021; Lei Municipal nº 12.106/2025 – PRODEM; Decreto Municipal nº 2259/2023; Decreto Municipal nº 1856/2023; Lei Complementar Municipal nº 1.142/2019; Leis Municipais 9448/12, 9452/12 e 10173/16; Caderno de Normas Licitatórias.

8.5. Em caso de divergência entre o Edital e documentos anexos, prevalecerá o estabelecido no Edital.

8.6. Canais de atendimento: (44) 3127-7100 | Rua Néo Alves Martins, 2597 – Centro – CEP 87013-060 – Maringá/PR.

8.7. São anexos deste Edital:

I – Especificações do objeto

II – Estudo Técnico Preliminar

III – Termo de Referência

IV – Minutas do Contrato de Promessa de Compra e Venda

V – Relatório de Cálculos das Estimativas de Valores e Mapa de Lotes Disponíveis

Maringá - PR, 24 de julho de 2026.

ANEXO I

ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Alienar 3 (três) lotes de terras localizados no Município de Maringá, com incentivos da Lei Municipal nº 12.106/2025, que institui o Programa de Desenvolvimento Econômico – PRODEM, cujo objetivo é fomentar a expansão de empreendimentos existentes e estimular a atração de novos empreendimentos no Município de Maringá, com o fim primordial de gerar novos empregos e renda.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A venda dos lotes visa promover o desenvolvimento econômico local por meio do aproveitamento de terrenos municipais disponíveis.
- 2.2. Os lotes a serem alienados, suas metragens e localização serão indicados na tabela do item 2.6, a ser preenchida antes da publicação do edital. O Parque possui área total de aproximadamente 2,5 milhões de m².
- 2.3. Após a homologação e assinatura do contrato, a empresa vencedora poderá protocolar o projeto de construção e solicitar ao Município o serviço de terraplanagem.
- 2.4. Apenas lotes lindeiros (que possuam alguma ligação de divisa) poderão ser adquiridos por uma mesma empresa.
- 2.5. O valor venal dos terrenos foi fixado por laudo técnico elaborado pela Gerência de Avaliações da Secretaria de Urbanismo e Habitação, conforme documentos constantes no processo SEI nº 01.29.00066086/2025.80.
- 2.6. Lotes disponíveis e valores mínimos (Ampla Concorrência – Lei nº 12.106/2025 – PRODEM):

ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA	CADASTRO	MATRÍCULA	VALOR	LEI AUTORIZATIVA
1	Lote de terras 172/172-A/4-A situado na Gleba Patrimônio Maringá	2.096,12m²	42023540	57.137 1º ORI	R\$ 933.486,08	12199/2026
2	Lote de terras 37-A-5/37-C-5/37-D-5-2(REM)-5-A-5-1/D/2-A/3-D-G-1-2-3(REM) situado na Gleba Ribeirão Pinguim	5.605,18m²	44000550	101.065 2º SRI	R\$ 5.933.923,81	10850/2019
3	Lote de terras 60/6 situado na Gleba Ribeirão Pinguim	3.979,00m²	22005200	32.603 2º SRI	R\$ 2.085.513,27	11853/2024

- 2.7. Prazo para protocolar o Projeto de Construção e iniciar as obras: até 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (art. 12, Lei nº 12.106/2025). Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por até 06 (seis) meses, mediante justificativa formal aprovada pela Administração.
- 2.8. Prazo para conclusão integral das obras: até 03 (três) anos contados da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com obtenção da Certidão de Conclusão de Obra

(Habite-se) e do Alvará de Funcionamento. Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por até 12 (doze) meses, mediante justificativa formal. Em situações excepcionais decorrentes de fatores externos alheios à vontade da empresa, o prazo poderá ser renovado até a superação do impedimento, mediante comprovação documental e aprovação da Administração por termo aditivo.

2.9. Local de execução: Maringá - Paraná.

2.10. Obrigações específicas do contratado:

a) Vagas à Agência do Trabalhador: Uma vez iniciado o funcionamento da empresa no terreno adquirido, deverá ser colocado à disposição da Agência do Trabalhador do Município, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quadro funcional, conforme art. 5º da Lei nº 12.106/2025.

b) Aproveitamento da área do imóvel: Utilização de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da área do imóvel. A taxa de ocupação com edificações poderá ser reduzida mediante justificativa técnica que comprove a necessidade de maior área descoberta em razão das peculiaridades da atividade.

c) Finalidade de uso: O imóvel e as edificações deverão ser utilizados exclusivamente para a implantação do projeto aprovado. Fica vedada a cessão ou locação a terceiros, salvo autorização expressa do Poder Executivo Municipal.

d) Cessão de direitos: Autorizada excepcionalmente (art. 13, Lei nº 12.106/2025), mediante anuência do Município, quando ao menos um sócio da cedente integrar o quadro societário da cessionária e esta passar pelo processo de enquadramento no PRODEM.

e) Rescisão e reversão do imóvel: O Município poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante ato administrativo ou judicial, com imediata reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, nas seguintes hipóteses (art. 14, Lei nº 12.106/2025):

I – descumprimento dos prazos previstos para o início das obras ou para a conclusão e implantação da empresa no imóvel;

II – atraso ou interrupção no pagamento parcelado do valor do imóvel por período superior a 180 (cento e oitenta) dias; após vencido o prazo, a parcela em atraso será acrescida das multas e encargos aplicáveis aos tributos municipais.

Na hipótese de rescisão contratual, aplicar-se-ão as seguintes penalidades, nos termos da Lei nº 12.106/2025:

- Multa equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do valor total do subsídio concedido, a título de cláusula penal;

- Reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização pelos investimentos realizados no período de inadimplência;

- A empresa fica assegurada do direito de interpor recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação da rescisão, dirigido à Secretaria Municipal gestora do programa.

f) Responsabilidades fiscais e ambientais: A concessão de benefícios fiscais não isenta a empresa do pagamento de tributos sobre sua atividade. A empresa deverá cumprir integralmente as normas ambientais vigentes, incluindo, quando exigido pelos órgãos competentes, a apresentação de projeto de tratamento de resíduos.

g) Posse precária: A empresa poderá adentrar no imóvel desde a assinatura do contrato a título precário, até a consolidação de todas as condições contratuais previstas.

2.11. Benefícios concedidos pelo Município (obrigações do contratante):

a) Subsídio (desconto): Desconto de 60% a 90% sobre o valor do lance vencedor (art. 6º, Lei nº 12.106/2025), conforme análise da Planilha Técnica realizada por economista servidor de carreira e referendada pela Comissão de Avaliação designada pelo Prefeito Municipal.

b) Escritura definitiva: A escritura definitiva de compra e venda será outorgada, em regra, após o cumprimento integral de todas as obrigações contratuais previstas na Lei nº 12.106/2025. A empresa beneficiária deverá requerer a escritura no prazo máximo de 06 (seis) meses após o cumprimento das condições, via SEI (art. 17, Lei nº 12.106/2025).

Antecipação da escritura: excepcionalmente, a escritura definitiva poderá ser outorgada antes do cumprimento integral das obrigações contratuais, exclusivamente para fins de garantia em operação de financiamento bancário destinada à construção civil no imóvel adquirido, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos (art. 18, Lei nº 12.106/2025):

I – o imóvel esteja com o pagamento em dia (parcelas quitadas até a data do pedido);

II – a operação de financiamento seja destinada especificamente à construção civil no lote adquirido;

III – haja anuência expressa do Município, formalizada por ato do Prefeito Municipal.

No ato de lavratura da escritura definitiva (antecipada ou ordinária), será aplicada redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a base de cálculo do ITBI, conforme avaliação da Secretaria Municipal de Fazenda.

c) Isenção de ISS (construção civil): 100% (cem por cento) para empresas sediadas em Maringá; 50% (cinquenta por cento) para empresas sediadas em outros municípios.

d) Inexigibilidade de IPTU: A partir do exercício seguinte à emissão do Habite-se, pelo prazo de 10 (dez) anos para empresas instaladas em áreas industriais (art. 20, Lei nº 12.106/2025), mediante requerimento anual até o último dia útil de março de cada exercício fiscal.

e) Desconto no ITBI: Redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a base de cálculo do ITBI no ato de lavratura da escritura definitiva.

f) Terraplanagem: Execução pelo Município após a assinatura do contrato, mediante solicitação formal da empresa.

g) Distrato amigável: Nos casos em que o imóvel adquirido se mostrar inadequado à instalação ou à expansão da empresa, ou quando comprovada a incapacidade financeira para viabilizar o empreendimento, poderá ser realizado distrato amigável (art. 15, Lei nº 12.106/2025), com:

- Devolução dos valores efetivamente pagos pela empresa, devidamente atualizados pelo índice IPCA-15, condicionada à existência de previsão orçamentária específica;
- Não há direito à devolução de valores correspondentes ao subsídio (desconto) concedido: o benefício fiscal é integralmente retido pelo Município na hipótese de distrato;
- Eventual retenção de percentual a título de ressarcimento de despesas administrativas incorridas pelo Município, a ser definida no instrumento de distrato;
- O pedido de distrato deverá ser formalizado pelo promitente comprador via SEI, dirigido à Secretaria responsável pela gestão do PRODEM, e estará sujeito à análise e aprovação da Administração Municipal.

h) Vistorias: O Município poderá realizar vistorias a qualquer tempo, até a outorga da escritura definitiva, para verificar o cumprimento das obrigações assumidas, em conformidade com a Lei

3. BENEFÍCIO PARA MICRO E PEQUENAS EMPRESAS – MPE

Ampla concorrência – não é item exclusivo para MPE, mas tem os benefícios de desempate ficto e prazo para regularidade fiscal, excetuadas as licitações cujos itens ou lotes excederem R\$ 4.800.000,00.

ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

[Estudo Técnico Preliminar \(Geral\) \(SEI nº 8742719\)](#)

ANEXO III

TERMO DE REFERÊNCIA

[Minuta de Edital de Licitação \(SEI nº 9186316\)](#)

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – LEI 14.133/2021

MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – LEI 14.133/2021

[Minuta de Contrato - Lei 14.133/2021 \(SEI nº 9026681\)](#)

[Minuta de Contrato - Lei 14.133/2021 \(SEI nº 9026787\)](#)

ANEXO V

LAUDOS DE AVALIAÇÃO E LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR MAPA DOS LOTES DISPONÍVEIS

[Laudo_e_Anexos_Parque_TIassinado \(SEI nº 8741906\)](#)

[Laudo_de_Avaliacao_Lote_172_172_A_A_4_e_Anexos \(SEI nº 8741908\)](#)

[Laudo de Avaliacao Lote 60_6 Cad. 22005200 \(SEI nº 8987217\)](#)