



MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA – TR

Termo de Referência fundamentado no DFD nº. 297/2025 e seu Estudo Técnico.

1. OBJETO GERAL

Aquisição de terreno para implantação do Porto Seco, conforme autorização prevista na Lei nº 2.960, de 07 de novembro de 2025, e em conformidade com a ATA da Quinta Reunião da Comissão de Avaliação e Seleção, do PMI nº 17/2025. O objeto atenderá às demandas da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e demais setores envolvidos na implantação e operação do empreendimento logístico.

2. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

	Registro de Preço	X	Termo Contratual		Outro
--	-------------------	---	------------------	--	-------

3. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

X	DFD		Matriz de risco		Projeto Básico
X	ETP		Memorial Descritivo		Projeto Executivo
	Planilha orçamentária		Anteprojeto	X	Outros

4. NATUREZA DO OBJETO

	Material de consumo	X	Equipamento/Material Permanente
	Serviço continuado		Serviço não continuado
	Obra		Serviço de engenharia

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A contratação para aquisição do terreno destinado à implantação do Porto Seco apresenta-se como a solução mais adequada para atender ao interesse público. Para a execução do empreendimento, é indispensável a disponibilização de uma área própria, regularizada e com **dimensão mínima de 120.000 m² (12 hectares)**, capaz de comportar as estruturas operacionais, administrativas e de circulação necessárias ao pleno funcionamento do equipamento logístico.

A aquisição do imóvel, já autorizada pela Lei nº 2.960/2025 e respaldada pela ATA da Quinta Reunião da Comissão de Avaliação e Seleção, do PMI nº 17/2025, permite ao Município planejar e executar todas as etapas de implantação e operação do Porto Seco sem limitações de arrendamentos ou interferências de terceiros. Trata-se de uma medida que assegura autonomia administrativa, viabilidade técnica e segurança jurídica, além de possibilitar a implementação adequada das infraestruturas essenciais, como acessos, instalações de energia e comunicação.

A escolha pela compra demonstra-se economicamente vantajosa, uma vez que o investimento representa incorporação definitiva ao patrimônio público, evitando despesas recorrentes com locações e possibilitando o uso racional e sustentável do espaço ao longo de todo o empreendimento. Tal análise atende ao Art. 44 da Lei nº 14.133/2021, que exige a comparação entre as alternativas de locação e aquisição, considerando custos diretos e benefícios duradouros para a Administração.

Conclui-se que a aquisição do terreno constitui a alternativa mais eficiente, estratégica e financeiramente justificável para a implantação do Porto Seco, garantindo ao Município as condições necessárias para ampliar sua capacidade logística, fortalecer o desenvolvimento econômico local e atender às demandas de armazenagem, circulação e fiscalização de cargas.

O terreno mais viável para o empreendimento é de propriedade de terceiro, e como citado na 5ª ata da Comissão de Avaliação e Seleção, designada pelo decreto 148/2025, para utilização de recursos vinculados para execução das obras, é necessário que o Município realize a aquisição e escrituração do imóvel, na forma definida pela citada ata da comissão (em anexo). O terreno em questão foi indicado pela empresa AUTORIZADA do PMI, como sendo o mais viável por sua localização estratégica em relação a malha ferroviária.

6. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

Terreno rural situado no lugar Rio Sangão, Linha Morro da Miséria, no Município e Comarca de Forquilha/SC, com área total de 150.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), devidamente registrado sob a matrícula nº 12.783 no Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC. As confrontações do imóvel, conforme registro, são: ao **NORTE**, com a Carbonífera Criciúma LTDA; ao **SUL**, com terras de Romualdo Forgiarini; ao **LESTE**, com a estrada geral para Santa Luzia; e ao **OESTE**, com Afonso Forgiarini.

O terreno será adquirido para fins de implantação do Porto Seco, conforme autorizado pela Lei nº 2.960/2025 e alinhada a ATA da Quinta Reunião da Comissão de Avaliação e Seleção, do PMI nº 17/2025. O imóvel deverá ser entregue ao Município com matrícula atualizada e livre de quaisquer ônus, restrições ou impedimentos que inviabilizem sua transferência.

6.1. ITENS DE CONTRATAÇÃO

Item	Especificação	Unid/Medida	Quantidade
01	Terreno matrícula nº 12.783, destinado à implantação do Porto Seco.	UNI	1

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Valor total da contratação:	R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais).
Fonte de Recurso:	Recursos próprios.
Dotação Orçamentária	Controle interno/contabilidade
Complemento do Elemento:	Controle interno/contabilidade

8. HABILITAÇÃO TÉCNICA

- Habilitação técnica: matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e inexistência de impedimentos à transferência;

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Prazo de execução/entrega:	Transferência em até 30 dias para permitir o cadastro de proposta a fim de aportar recurso vinculado ao empreendimento.
Local de execução/entrega:	Está situado no lugar Rio Sangão, Linha Morro da Miséria, no bairro Ouro Negro, no Município e Comarca de Forquilha/SC.
Frequência e periodicidade da execução/entrega:	De forma única.
Prazo para reposição do objeto em caso de irregularidade:	Não se aplica.
Prazo de vigência do contrato ou da ata de registro de preços:	O contrato terá vigência até a quitação integral do valor contratado, estimada para 10/12/2028, prorrogável mediante justificativa.
Garantia e/ou condições de manutenção e assistência	Por se tratar de aquisição de imóvel, não se aplica a exigência de garantia contratual, manutenção ou assistência técnica.

técnica:	
Condições de pagamento e/ou medição:	Pela aquisição do imóvel será pago ao proprietário o valor total de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), da seguinte forma: A) Pagamento inicial de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) após sanada toda e qualquer restrição à utilização do terreno para o objeto de interesse da Administração. B) 35 (trinta e cinco) parcelas mensais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, nos meses subsequentes à parcela inicial, até a quitação integral do valor contratado; C) Poderá haver liquidação ou quitação antecipada das parcelas pendentes, caso haja disponibilidade orçamentária ou nos termos previstos no contrato; D) Os pagamentos poderão ser suspensos caso sejam identificados impedimentos legais, documentais ou registrários que inviabilizem a regularização e transferência do imóvel ao Município. Por se tratar de aquisição de imóvel, não há medição de serviços, sendo o pagamento vinculado às condições contratuais e à transferência da propriedade.
Obrigações da contratada:	A contratada deverá: 1. Entregar ao Município o imóvel objeto da matrícula nº 12.783, localizado no lugar Rio Sangão (Linha Morro da Miséria), bairro Ouro Negro, regularizado e apto para transferência; 2. Garantir que o imóvel possua área mínima de 120.000 m² (12 hectares), atendendo às necessidades de implantação do Porto Seco; 3. Assegurar que o terreno esteja livre de qualquer ônus, gravame, restrição administrativa, ambiental ou urbanística, apresentando toda a documentação atualizada; 4. Comprovar que o imóvel se encontra em região de fácil acesso logístico, próxima a vias destinadas ao tráfego de cargas, atendendo às exigências para o funcionamento do empreendimento; 5. Assegurar que a área permite a instalação de infraestrutura essencial, tais como ligações de energia elétrica, água, comunicação e demais serviços públicos indispensáveis ao funcionamento do empreendimento; 6. Entregar o imóvel sem qualquer impedimento que possa comprometer a implantação, execução ou operação do Porto Seco.
Previsão de subcontratação:	Vedado a subcontratação.
Previsão de reajuste e revisão de preços:	Não se aplica.

10. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A gestão e fiscalização seguirá o modelo pré-definido no Decreto Municipal nº. 534/2023. Será de competência do fiscal, receber e fiscalizar o objeto garantindo sua devida execução, bem como, será de responsabilidade do gestor, acionar os meios pertinentes, quando necessário, para garantir o recebimento de seus créditos, devendo comunicar a Autoridade Competente quando convir.

11. FORMA JULGAMENTO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	
Tipo de objeto:	Comum
Empreitada:	Não se aplica.
Critério de julgamento:	Menor preço
Forma de julgamento:	Menor preço do item.

Forquilha/SC, 11 de dezembro de 2025.

Robson Belloli Tomazzi
Chefe do Departamento de Desenvolvimento Econômico

Maria Luiza Kesting de Oliveira
Auxiliar Administrativo

Cristian Nicoski Novack
Secretário de Desenvolvimento Econômico