ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA CONDOMÍNIO JOSÉ ROBERTO TOURNIER

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO
OBJETO
Concessão de Direito Real de Uso com possibilidade de doação após transcorridos os 10 anos de USO de terreno público, localizado no bairro São João, Condomínio Empresarial José Roberto Tournier Tal concessão será formalizada através de Termo de Cessão Direito Real de uso, à pessoa jurídica que utilizou o imóvel por 10 anos ininterruptos pra fins empresariais. Após transcorridos os 10 anos de USO do terreno público, se cumprido sua função social e as obrigações estabelecidas na transmissão, após nova avaliação de mercado da área, procedimento administrativo específico formal para declarar o cumprimento das metas, parecer jurídico prévio, parecer do Conselho municipal competente para tal, demonstração do interesse público atual e a hipótese de descumprimento parcial, a fim de cumprir com o artigo 76 da lei de licitações, poderá o terreno ser doado a empresa concessionária, desde que mantida a finalidade empresarial e desde que tenha constado a opção de doação no edital,

1.2 ÁREA E MATRÍCULA

Lote "6" – matrícula n. 70371 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão – SC: com área total de 1.250,00m² (hum mil e duzentos e cinquenta metros quadrados), situado no bairro de São João, neste Município de Tubarão - SC, à margem esquerda da Rodovia Federal BR-101, com as seguintes medidas lineares e confrontações: Ao Norte, confrontando com Rua Manoel Jovêncio de Castro, medindo 25,00 metros; Sul confrontando com o lote 10, medindo 25,00 metros; Leste confrontando com o lote 07, medindo 50,00 metros; Oeste confrontando com o lote 05, medindo 50,00 metros. Cadastro Municipal 01.04.036.3032.000.

Matrícula Anterior 43.631

1.3 O prazo de vigência da contratação é de 10 anos, contado da assinatura do Termo de Cessão, na forma do artigo 11 da Lei 5.046/2019 que discorre sobre o prazo de vigência do contrato de cessão de direito real de uso, e verificado o funcionamento ininterrupto do empreendimento desde sua implantação, bem como o cumprimento de sua função social e das obrigações estabelecidas na transmissão, poderá o terreno ser doado à empresa concessionária, desde que mantida a finalidade empresarial e desde que tenha constado a opção de doação no edital e mediante aprovação pelo Conselho Deliberativo Investe Tubarão. Não cabe prorrogação de prazo na vigência dessa Cessão.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	CATESERV	UNI DE MEDIDA	QUANT.
01	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ÁREA DE TERRA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADA NA ÁREA INDUSTRIAL DO BAIRRO SÃO JOÃO, NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL JOSÉ ROBERTO TOURNIER, MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC, LOTE Nº 06, COM UMA ÁREA TOTAL DE 1.250,00 M² - MATRICULA	19356	Terreno	1

	Nº70.371.			

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Concessão de Direito Real de Uso, visa salvaguardar o patrimônio público e dar cumprimento a sua função social, garantindo benefícios a Municipalidade e a seus cidadãos. Justificam e motivam a presente concessão de Direito Real de Uso das áreas pertencentes ao Município, conforme Leis 2.936/2005, 3.015/2006, 4.958/2018, 5.046/2019 e 5296/2020 que Criaram o Programa de Desenvolvimento da Empresa Tubaronense – Santo de Casa Aqui faz Milagre e regulamentaram entre outras coisas as doações e outras formas de transferências de imóveis, com os propósitos de:

2.1 Desenvolver o Condomínio Empresarial de Tubarão, aproveitando as potencialidades do município, tendo como fator principal a logística e a localização da área licitada para a atração de novas empresas e a expansão das existentes e com intenção de expandir suas atividades;

2.2 Proteger o 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, prestadores de serviços a serem executadas pelos futuros concessionários;

2.3 Obter pela concessão, a edificação e a operação dessas unidades industriais, comerciais ou prestadores de serviços que incrementem a atividade econômica do município, aumentem a arrecadação de tributos e gerem empregos, qualificação profissional, renda e benefícios à população local.

2.4. A meta principal da concessão é oferecer incentivo econômico que propicie a instalação de empresa que, por conseguinte, deverá estimular a ocorrência de fatores de melhoria das condições socioeconômicas do Município, tais como a geração de empregos, a preservação do meio ambiente, a geração de tributos, a geração de movimento econômico e o aumento do produto interno bruto – PIB.

2.5 A concessionária estará comprometida com o requisito de regularidade, continuidade, eficiência, segurança atualidade e aperfeiçoamento do empreendimento industrial e de prestação de serviços que pretende instalar no município, nas condições estabelecidas neste edital além de modificações quantitativas e qualificativas no objeto contratual que tenham como objetivo ampliar ou reduzir a capacidade e especificações do que lhe for adjudicado.

2.6 O presente Termo de Referência não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a necessidade de demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, em razão de que, ainda, não existe, no Município de Tubarão/SC, o referido Plano.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A concessão de direito real de uso de terreno será realizada por meio de CONCORRÊNCIA, na forma eletrônica, adotando-se como critério de julgamento a **modalidade TÉCNICA E PREÇO** , com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, conforme disposto no artigo 11, I, e no artigo 34, incisos III e IV, da Lei nº 14.133/2021. A presente concessão não tem por objetivo a arrecadação de valores para o Município, mas sim estimular o desenvolvimento econômico de Tubarão por meio de incentivos, com foco na geração de novas oportunidades de trabalho e renda. Dessa forma, o critério **TÉCNICA E PREÇO** será utilizado na combinação de fatores conforme tabela estabelecida no edital, tendo como referência para a análise das propostas, sendo considerada mais vantajosa aquela que demonstrar maior faturamento previsto, maior volume de investimentos, maior potencial de geração de empregos e menor prazo para implantação do

projeto na área concedida, incluindo edificação e início da operação. Estes elementos serão detalhados no Termo de Referência/Edital como critérios objetivos de pontuação da proposta **TÉCNICA E PREÇO**, configurando o retorno econômico e social esperado para o Município. A previsão de possibilidade de alienação do imóvel por doação definitiva após 10 (dez) anos de concessão, condicionada ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo concessionário que será pormenorizada no edital e no contrato. Tal alienação deverá observar rigorosamente os requisitos legais aplicáveis à doação de bens públicos, conforme autorização legislativa específica contida na Lei 4.958/2018, avaliação atualizada do bem e a demonstração da finalidade pública e do interesse social, em conformidade com o Art. 76 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes à gestão patrimonial do Município. A doação será efetivada apenas se, ao final do período de concessão, for comprovado que a manutenção da propriedade privada do bem pelo empreendedor é a medida do cumprimento dos termos contratuais firmados à época do certame. Dessa forma, o critério **TÉCNICA E PREÇO** será utilizado como referência para a análise das propostas, sendo considerada mais vantajosa aquela que demonstrar maior faturamento previsto, maior volume de investimentos, maior potencial de geração de empregos e menor prazo para implantação do projeto na área concedida, incluindo edificação e início da operação.
O procedimento será conduzido nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 7.450/2023, que a regulamenta no âmbito local, e da Lei Municipal nº 2.936/2005, que institui o Programa de Desenvolvimento da Empresa Tubaronense.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do processo de concessão os interessados que atendam às exigências estabelecidas no edital, incluindo a apresentação da documentação de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, bem como a comprovação da capacidade técnica necessária para a execução das atividades previstas.

- **4.1 Sustentabilidade:**

A empresa concessionária deverá desenvolver e operar suas atividades observando príncipios de sustentabilidade ambiental, social e econômica, adotando práticas que minimizem impactos ambientais e promovam o uso eficiente dos recursos naturais. Deverá sempre que aplicável cumprir integralmente a legislação ambiental vigente nas esferas federal, estadual e municipal, obtendo e mantendo válidas todas as licenças, autorizações e registros ambientais necessários ao funcionamento da atividade. Adotar medidas de controle, mitigação e quando necessário, compensação de impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

- **4.2 Indicação de marcas ou modelos**

  Não é o caso.

- **4.3 Da vedação de contratação de marca ou produto**

  Não é o caso.

- **4.4 Da exigência de amostra**

  Não é o caso.

- **4.5 Subcontratação**

  Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.6 Garantia da contratação

a) Cumprir as normas de posturas, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à atividade que será desenvolvida;

b) É vedado à Concessionária o uso do Imóvel para fins diversos aos do objeto do contrato, a sublocação parcial ou total do imóvel;

c) Iniciar a construção, no prazo máximo de 180 dias, sendo 120 dias para aprovação dos projetos e licenças ambientais que se fizerem necessárias, assim como a comprovação de compatibilidade com o zoneamento industrial e 60 dias para início da obra, respeitando o projeto inicialmente apresentado e aprovado pelos órgãos competentes.

d) Iniciar a operacionalização efetiva do empreendimento no prazo máximo descrito na proposta apresentada no edital de concorrência, respeitando o projeto apresentado e aprovado; .

e) Ao final da obra informar e comprovar através de documentos fiscais, o investimento realizado em edificação, equipamentos e demais itens descritos nos projetos apresentados no Edital de Concorrência nº na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** ;

f) A concessionária deverá funcionar no local no prazo mínimo de 10 (dez) anos ininterruptos, sem alteração de atividade da empresa, sob pena de reversão do imóvel ao domínio da concedente, independente de indenização pelas benfeitorias introduzidas;

g) Após o início da operacionalização, a empresa terá até 30 de abril do ano subsequente para encaminhar a Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços, os dados referentes a geração de emprego, demonstrados através da GFIP e o faturamento da empresa, demonstrado através do balanço patrimonial, balancete e DRE, conforme projeção informada no projeto de viabilidade econômica, apresentado;

4.7 Vistoria: Os licitantes poderão vistoriar o local objeto dessa licitação até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldade existentes, mediante prévio agendamento junto a Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços, pelo telefone (48) 3621-9007 ou E-mail: industria@tubarao.sc.gov.br A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das características e condições do objeto a ser contratado, conforme anexo VI devidamente preenchido.

4.8 A não realização da vistoria não servirá de base para posteriores alegações de desconhecimento de instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais de prestação dos serviços, devendo o contratado assumir quaisquer ônus dos serviços decorrentes. Nenhum licitante poderá alegar desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes como justificativa para se eximir das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimos de preços em decorrência da execução do objeto, conforme anexo VII devidamente preenchido.

4.9 A empresa interessada deverá atender às condições estabelecidas no Plano de Viabilidade Econômica constante no Anexo X deste Termo de Referência, o qual integra o presente instrumento para todos os fins.

4.10 Constitui requisito da contratação a execução do projeto nos termos do Plano de Viabilidade Econômica apresentado e aprovado (Anexo X).

5 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Fica a empresa vencedora, obrigada a protocolar o projeto de aprovação do empreendimento junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, assim como as licenças ambientais em até 120 dias corridos

a partir da assinatura do contrato de concessão. Os projetos das instalações devem seguir ao Código de Obras do município, bem como a legislação vigente.

5.2 O prazo máximo início da construção do empreendimento será no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura do contrato, com as licenças e aprovações dos projetos pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Bombeiros e se necessários Fundação de Meio Ambiente.

5.3 O prazo máximo para início de funcionamento da empresa será o indicado na proposta apresentada na concorrência pública, a contar da data do início da construção. A empresa vencedora do certame precisará informar a cada exercício através de documentos a geração de emprego e o faturamento previsto na proposta inicial ao fiscal do contrato.

5.4 A previsão de possibilidade de alienação do imóvel por doação definitiva após 10 (dez) anos de concessão, condicionada ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo concessionário que será pormenorizada no edital e no contrato. Tal alienação deverá observar rigorosamente os requisitos legais aplicáveis à doação de bens públicos, conforme autorização legislativa específica contida na Lei 4.958/2018, avaliação atualizada do bem e a demonstração da finalidade pública e do interesse social, em conformidade com o Art. 76 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes à gestão patrimonial do Município. A doação será efetivada apenas se, ao final do período de concessão, se comprovado que a manutenção da propriedade privada do bem pelo empreendedor é a medida do cumprimento dos termos contratuais firmados à época do certame, após nova avaliação de mercado da área, procedimento administrativo específico formal para declarar o cumprimento das metas, parecer jurídico prévio, parecer do Conselho municipal competente para tal, demonstração do interesse público atual e a hipótese de descumprimento parcial, a fim de cumprir com o artigo 76 da lei de licitações. O fiscal designado para fiscalização e acompanhamento da concessão ao final dos 10 anos de concessão, emitirá relatório de vistoria dos itens classificatórios, quer seja, geração de emprego, faturamento e investimento apresentado na proposta vencedora do certame. Após a fiscalização e relatório emitido favorável, o empreendedor cumprido integralmente o plano de trabalho apresentado, ao final do período, se cumprido as metas, a escritura pública definitiva poderá ser outorgada, mantida a finalidade empresarial conforme prevê o artigo 11 da Lei Municipal 5.046 de 14 de março de 2019 e aprovado pela Lei Municipal n° 4.958 de 28 de agosto de 2018.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 O Termo de Cessão deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2 Ao participarem do processo, os interessados ficam cientes de que a outorga objetiva que os futuros concessionários se utilizem dos imóveis públicos para o fim específico de neles se instalarem e edificarem e operarem unidades empresariais que incrementem a atividade econômica do Município, aumentem a arrecadação de tributos e gerem empregos, renda e benefícios a população local.

6.3 As concessões reais de uso, condicionam-se durante a vigência dos contratos respectivos, ao estrito cumprimento das obrigações a que se sujeitarão os concessionários, do cumprimento dos projetos arquitetônicos apresentados, sem alteração dos mesmos sem prévia aprovação do município, através da Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços, sem alteração da atividade econômica sem prévia aprovação do município, através da Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços, sob pena de rescisão dos instrumentos e da reversão da posse dos imóveis ao município.

6.4 A concessão de uso será pelo prazo de 10 (dez) anos, desde que cumprido todas as obrigações contratuais.

6.5 Decorridos 10 (dez) anos do contrato de concessão de direito de uso real, e verificando o funcionamento ininterrupto do empreendimento desde a sua implantação, bem como o cumprimento de sua função social e das obrigações estabelecidas na transmissão, será doado o respectivo terreno à empresa concessionária, desde que mantida a finalidade empresarial conforme prevê o artigo 11 da Lei Municipal 5.046 de 14 de março de 2019 e aprovado pela Lei Municipal n° 4.958 de 28 de agosto de 2018.

6.6 A partir da assinatura do contrato o concessionário será imitido na posse e identificado como titular do seu domínio útil, inclusive para efeitos do Artigo 171 da Lei Municipal Complementar 01/2002.
6.7. O contrato regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a ele será aplicado, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
6.8. Poderá a Administração Pública Municipal, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor (art. 90, § 2º da Lei n. 14.133/2021).
6.9. Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no edital sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos de acordo com o art. 90, § 3º da Lei n. 14.133/2021. 17.8. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a Administração, observados o valor estimado nos termos do edital, poderá:
a) Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação;
b) Adjudicar e celebrar o contrato nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.
6.10. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante, sendo que tal regra não se aplicará aos licitantes remanescentes convocados.
6.11. O contrato administrativo/Termo de Cessão será publicado no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

6.12.Fiscalização
A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo servidor **Maycon de Oliveira Maurício**, que exercerá a fiscalização técnica e administrativa do objeto, para o cumprimento dos prazos e obrigações neles estabelecidos, pelos 10 anos da presente Concessão.

6.13.Fiscalização Técnica

6.13.1. A fiscalização de que trata o subitem acima, não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, 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, de conformidade com o art. 119 e 120 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

6.13.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

6.13.3. O Fiscal e Gestor de contratos contarão com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.
O apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno restringir-se-á às questões formais em que pairar dúvida fundamentada do Fiscal ou Gestor de contratos. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.13.4.Deverá o fiscal designado acompanhar a implantação e a operação do empreendimento, verificando a conformidade das atividades com o projeto e com as informações apresentadas na proposta vencedora. Monitorar o cumprimento o cumprimento das metas estabelecidas pela concessionária, tais como prazos de implantação, geração de emprego, volume de investimentos, início das atividades e demais compromissos assumidos no processo de concessão.

Deverá ainda o fiscal solicitar relatórios, documentos e informações que permitam aferir o cumprimento das metas e obrigações previstas no instrumento contratual e no edital de concorrência.

Realizar visitas técnicas e inspeções periódicas na área concedidas, sempre que necessário, para verificar a execução das atividades propostas.

Registrar eventuais irregularidades ou descumprimentos contratuais, comunicando à autoridade competente para adoção das medidas cabíveis.

A concessionária deverá prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização, bem como permitir o acesso dos representantes da administração municipal ao local do empreendimento, sempre que necessário para o exercício das atividades de acompanhamento e controle.

6.13.5. O não cumprimento das metas e obrigações assumidas poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas no contrato ou instrumento de concessão, observado o devido processo administrativo.

7 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Não é o caso.

8 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS INTERESSADOS E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1 Os interessados serão selecionados por meio de realização de procedimento de **LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA**, sob a forma **ELETRÔNICA,** com adoção do critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** . O presente edital será composto de 1 item que é **Lote "6" – matrícula n. 70371 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão – SC** de propriedade do município de tubarão.

- **Forma de fornecimento**
- O fornecimento do objeto será integral.
- **Exigências de habilitação**
- **8.2** Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica - visando demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, exige-se a seguinte documentação:

a) Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa, devendo o estatuto, no caso das cooperativas, estar adequado, na forma prevista nos artigos 27 e 28 da Lei Federal n. 12.690, de 19 de julho de 2012;

c) Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias ou cooperativas;

d) Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

e) Decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

f.1) O enquadramento também poder se comprovado com a apresentação do Cartão CNPJ, emitido nos últimos 90 (noventa) dias, que contenha a indicação de seu porte (ME/ EPP); f.2) As sociedades simples que não registram seus atos na Junta Comercial, deverão apresentar Certidão de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, atestando seu enquadramento nas hipóteses do artigo 3° da Lei Complementar n. 123, de 14 de dezembro de 2006.

8.3. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista – será aferida mediante a verificação dos seguintes documentos:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Certidão de regularidade de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, inclusive as contribuições sociais;

c) Certidão de regularidade de débitos referentes a tributos estaduais relacionados com o objeto licitado, expedida por meio de unidade administrativa competente da sede ou domicílio da licitante;

d) Certificado de Regularidade de Situação para com o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS);

e) Certidão de Regularidade em relação à Fazenda Pública Municipal;

f) Prova de inexistência de débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei Federal n. 12.440, de 7 de julho de 2011.

8.3.1. Serão aceitas como prova de regularidade, certidões positivas com efeito de negativas.

8.4. Habilitação Econômico-financeira – visando demonstrar aptidão econômica para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, exige-se a apresentação da seguinte documentação:

a) Certidão negativa de pedido de falência ou concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento.

a.1) Se a licitante não for sujeita ao regime falimentar, a certidão mencionada deverá ser substituída por certidão negativa de ações de insolvência civil, ou documento equivalente.

8.5. Habilitação Técnica:

8.5.1. A fim de comprovar a habilitação técnica da licitante, deverão ser apresentados:

a) Declaração de responsabilidade ambiental conforme modelo disponibilizado no Anexo VI;

b) Declaração firmada pelo Representante Legal da Licitante, atestando que vistoriou o local objeto desta licitação, que tem pleno conhecimento do local onde deverá ser instalado o empreendimento, de suas condições, relevo, topografia, composição do solo, infraestrutura e acessos viários, conforme modelo disponibilizado no Anexo VII ou a declaração de não visita técnica conforme modelo disponibilizado no Anexo VIII;

c) Declaração de que aceita a concessão pelo prazo de dez (10) anos.

d) Declaração de que na hipótese de alteração da razão social ou constituição de nova empresa, no mínimo um terço (1/3) dos sócios proprietários permanecerão os mesmos.

8.6 Serão critérios de julgamento das propostas:

8.7. A classificação dos licitantes far-se-á pelo critério da contagem de pontos acumulados de acordo com a proposta apresentada conforme determinado no item 8.3 deste edital;

8.8. A classificação será por ordem decrescente de pontuação acumulada,

8.8.1. O lote 6 não poderá ter área superior àquela indicada no projeto,

8.9. Os Pontos serão distribuídos da seguinte forma, examinada a Proposta:

a) Faturamento da empresa (projeção para 1º ano após implantação) para efeito de pontuação será válido a maior projeção para o 1º ano de implantação, num total máximo de 5 (cinco) pontos, a saber:

1º colocado: 5 pontos
2º colocado: 4 pontos
3º colocado: 3 pontos
4º colocado: 2 pontos
5º colocado: 1 ponto
demais colocados sem pontuação.

b) Empregos gerados: 5 (cinco) pontos
1º colocado: 5 pontos
2º colocado: 4 pontos
3º colocado: 3 pontos
4º colocado: 2 pontos
5º colocado: 1 ponto
demais colocados sem pontuação.

c) Menor tempo de implantação do projeto para a área licitada (edificação e operacionalização): 5 (cinco) pontos
1º colocado: 5 pontos
2º colocado: 4 pontos
3º colocado: 3 pontos
4º colocado: 2 pontos
5º colocado: 1 ponto
demais colocados sem pontuação.

d) Investimento total: 5 (cinco) pontos
1º colocado: 5 pontos
2º colocado: 4 pontos
3º colocado: 3 pontos
4º colocado: 2 pontos
5º colocado: 1 ponto
demais colocados sem pontuação.

8.10. A apresentação de projeto detalhado, contendo a área necessária para implantação do empreendimento, a previsão de recursos a serem aplicados, os prazos de maturação do investimento, os produtos e suas respectivas quantidades, o cronograma físico financeiro das obras civis de instalação e operação dos equipamentos (não sendo apresentado, será desclassificado).

8.11. No caso de empate entre duas ou mais propostas o desempate se fará por:
a) Maior número de empregos gerados;
b) Maior faturamento projetado;
c) Sorteio.

Pontuação **TÉCNICA:**

- Prazo para início das atividades.
- A nota final obtida pela soma ponderada

Pontuação **PREÇO:**

- Geração de empregos diretos
- Valor do investimento no empreendimento

8.12. Em caso de descumprimento da proposta apresentada a empresa estará sujeita as penalidades aplicadas pelo fiscal de contrato, conforme previsto no item 6.13.5 e na cláusula sexta do respectivo Contrato de concessão, aplicando-se, se necessário, a Cláusula sétima de reversão do imóvel ora concedido.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a presente concessão de direito real de uso não possui natureza onerosa, não envolve pagamento, contraprestação financeira direta ou arrecadação de valores pelo Município, e que não é possível, no momento da contratação, mensurar ou projetar com precisão eventual retorno financeiro, a estimativa do valor da contratação é apresentada de forma qualitativa, em atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021. A vantagem da contratação para a Administração Pública não se traduz em valor econômico imediato ou previamente quantificável, mas sim no retorno indireto e potencial, decorrente do cumprimento da função social do imóvel público, do fomento ao desenvolvimento econômico local, da geração de empregos, da ampliação da atividade empresarial no Município e do consequente incremento da arrecadação tributária em médio e longo prazo. Dessa forma, a avaliação da proposta mais vantajosa não se baseará em valores financeiros previamente estimados, mas em critérios objetivos de natureza técnica e socioeconômica, tais como o volume de investimentos previstos, a capacidade de geração de empregos, o potencial de faturamento e o prazo de implantação do empreendimento, conforme metodologia e pontuação definidos de forma clara e objetiva no Edital de Concorrência.

10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O objeto deste processo de licitação não vai gerar ônus ao município de Tubarão, não sendo necessário indicar rubrica orçamentária.

11 REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

11.1 O objeto deste processo de licitação não vai gerar ônus ao município de Tubarão, não sendo necessário reequilíbrio econômico-financeiro.

12 REAJUSTE

12.1 O objeto deste processo de licitação não vai gerar ônus ao município de Tubarão, não sendo necessário reajuste.

Tubarão, 10 de março de 2026

_____

Samuel Gonçalves da Silva
Secretário de Indústria, Comércio e Serviços

ANEXO II

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE

Declaramos para os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que não fomos declarados inidôneos para licitar com o Poder Público, em quaisquer de suas esferas.

Declaramos também que aceitamos todas as condições do presente edital.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente.

Tubarão SC, ... de.....de 2026.

_____

Razão Social:
CNPJ nº:
Declarante (nome):
CPF do Declarante:

ANEXO III

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

- assumimos inteira responsabilidade pela autenticidade de todas as informações prestadas e de todos os documentos apresentados, sujeitando-nos a eventuais averiguações que se façam necessárias.

Por ser expressão da verdade, firmamos o presente.

Tubarão SC, ... de.....de 2026.

_____

Razão Social:
CNPJ nº:
Declarante (nome):
CPF do Declarante:

ANEXO IV

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2025

DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENORES

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

- atendemos o disposto no Inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, qual seja, a proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito anos e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos.

Por ser expressão da verdade, firmamos o presente.

Tubarão SC, ... de.....de 2026.

_____

Razão Social:
CNPJ nº:
Declarante (nome):
CPF do Declarante:

PREFEITURA TUBARÃO

ANEXO V

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO

RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

Declaramos para os devidos fins que conhecemos a legislação ambiental, notadamente as relacionadas às atividades objeto deste Edital (Lei Federal n.º 6.938/81, Decreto Federal n.º 99.274/90, Lei Federal n.º 6.902/81, Lei Estadual n.º 14.250/81, Lei Estadual n.º 5.793/80, Resolução CONAMA n.º 001/86, Resolução CONAMA n.º 237/97, Código Florestal, Decreto Federal n.º 99.547/90, Decreto Federal n.º 750/93, Lei Estadual n.º 9.428/94, Código das Águas, Decreto Federal n.º 24.643/34 e outras) e que:

a) Ratificamos que tomamos ciência da Lei Federal 9.605/98 – Lei que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente – Lei de Crimes Ambientais, onde no seu Artigo 2º menciona que "o preposto, dentre outros, de pessoa jurídica, que, sabendo da conduta criminosa de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evita-la, sobre esse incidirá as penas cabíveis";

b) Tomamos total conhecimento das obrigações constantes do objeto da licitação e sabendo das restrições ambientais relacionadas à preservação do meio ambiente e à minimização dos impactos ambientais advindos das obras/serviços previstos neste Edital, cujas ações serão criteriosamente implementadas, incluindo o monitoramento ambiental quando necessário;

c) Responsabilizamo-nos pela contratação de pessoal qualificado para o atendimento das questões ambientais;

d) A proponente está ciente de sua responsabilidade ambiental e se compromete a cumprir a legislação específica para a atividade que desenvolve, e em adotar práticas ecologicamente corretas.

e) A empresa reconhece sua responsabilidade com o meio ambiente, adotando todas as medidas necessárias para evitar, atenuar ou reparar os impactos resultantes desta atividade, mantendo-se disponível à fiscalização pelos órgãos responsáveis.

f) Está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

_____

(Nome, RG, CPF, Assinatura do Representante Legal)

ANEXO VI

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

Vistoriamos o local onde será construído A EMPRESA, objeto desta licitação, que temos pleno conhecimento do local onde deverá ser instalado o empreendimento, o zoneamento da área, de suas condições, relevo, topografia, composição do solo, infraestrutura e acessos viários.

_____

(Nome, RG, CPF, Assinatura do Representante Legal)

ANEXO VII

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

Que não vistoriamos o local onde será construído A EMPRESA, objeto desta licitação.

_____

(Nome, RG, CPF, Assinatura do Representante Legal)

ANEXO VIII

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

Aceita a concessão do Lote Nº06 pelo prazo de dez (10) anos, com possibilidade de doação, após nova avaliação de mercado da área, procedimento administrativo específico formal para declarar o cumprimento das metas, parecer jurídico prévio, parecer do Conselho municipal competente para tal, demonstração do interesse público atual e a hipótese de descumprimento parcial, a fim de cumprir com o artigo 76 da lei de licitações .

_____

(Nome, RG, CPF, Assinatura do Representante Legal)

ANEXO IX

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

DECLARAÇÃO DA ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL

Declaramos para todos os fins de direito, na qualidade de PROPONENTE da Licitação instaurada pelo Município de Tubarão, na modalidade CONCORRÊNCIA, conforme Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** que:

Na hipótese de alteração da razão social ou constituição de nova empresa, no mínimo um terço (1/3) dos sócios proprietários permanecerão os mesmos.

_____

(Nome, RG, CPF, Assinatura do Representante Legal)

PREFEITURA TUBARÃO

ANEXO X

Projeto Básico para Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica (E.V.T.E.)

1 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS E LEGAIS.

1.1 ELEMENTOS DE NATUREZA JURÍDICA

1.1.1 A empresa;
1.1.2 Endereço;
1.1.3 Sede e Foro Jurídico;
1.1.4 Ramo Empresarial;
1.1.5 Inscrições fiscais;
1.1.6 Forma Jurídica e data de Constituição;
1.1.7 Prazo de duração da sociedade;
1.1.8 Objetivos Sociais;
1.1.9 Estrutura e controle do Capital.

1.2 ELEMENTOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVO - ORGANIZACIONAL

1.2.1 Organograma administrativo;
1.2.2 Composição da Diretoria;
1.2.3 Eleição e duração do mandato da diretoria;

1.3 ELEMENTOS DE NATUREZA LEGAL

1.3.1 Autorizações para funcionamento;
1.3.2 Incentivos e Isenções já adquiridos.

2 ASPECTOS ECONÔMICOS

2.1 MERCADO CONSUMIDOR;

2.1.1. Determinação do Universo Ofertante (futuros concorrentes);
2.1.2 Determinação das quantidades ofertadas em produtos ou serviços (atualmente);
2.1.3 Projeção das quantidades a serem ofertadas em produtos ou serviços nos próximos 5 anos;
2.1.4 Determinação de concorrentes similares por similaridade;
2.1.5 Determinação da área de mercado a ser atendida;
2.1.6 Projeção da demanda para os próximos 5 anos;

2.1.7 Conclusão do Estudo de Demanda.
2.1.8 Faturamento total dos últimos 12 meses.
2.1.9 Total de empregos gerados atualmente.

2.2 MERCADO DE INSUMOS (INSUMO: CADA UM DOS FATORES DE PRODUÇÃO COMO MÁQUINAS, TRABALHO HUMANO, ENTRE OUTROS E QUE ENTRAM NA ELABORAÇÃO DE UM PRODUTO OU SERVIÇO)

2.2.1 Determinação dos principais fornecedores (nome, insumos ofertados, quantidades, preços, condições de pagamento);
2.2.2 Fatores que interferem no fornecimento de insumos;

2.3 MERCADO DE MÃO DE OBRA

2.3.1 Determinação das necessidades de mão de obra no local (quantidade de empregos gerados atualmente e projeção para os próximos 5 anos);
2.3.2 Principais dificuldades na obtenção de mão de obra requerida pelo projeto;
2.3.3 Conclusão do estudo de mão de obra.

2.4 ESTUDO DA LOCALIZAÇÃO

2.4.1 Definição da localização do projeto;
2.4.2 Estudo dos principais fatores locacionais;

3 ASPECTOS TÉCNICOS

3.1 O PRODUTO OU SERVIÇO

3.1.1 Relação dos principais produtos fabricados ou serviços oferecidos;
3.1.2 Comparação do produto a ser fabricado ou serviço oferecido com similares e sucedâneos;
3.1.3 Perfil do consumidor típico.

3.2 PROCESSO DE OPERAÇÃO

3.2.1 Descrição do processo operacional;
3.2.1.1 Memorial descritivo;
3.2.1.2 Fluxograma de operação;
3.2.1.3 Layout operacional da empresa;
3.2.2 Controle de qualidade (caso exista);
3.2.2.1 Etapas e descrição do processo de controle;
3.2.3 Descrição técnica das máquinas e equipamentos;

3.3 PROGRAMA DE OPERAÇÃO
3.3.1 Fixação do programa de operação por etapa;
3.3.2 Insumos utilizados em cada etapa (identificar/quantificar);
3.3.3 Estoque médio previsto para cada etapa;
3.3.3.1 Matérias-primas;
3.3.3.2 Matérias - secundárias;
3.3.3.3 Produto em processo/acabado;
3.3.4 Planejamento e Controle da Produção;
3.3.5 Regime de trabalho a ser adotado.

3.4 INVERSÕES DO PROJETO
3.4.1 Previsão dos recursos a serem aplicados no empreendimento;
3.4.2 Descrição do investimento fixo;
3.4.3 Resumo do investimento fixo.

3.5 PROJETOS
3.5.1 Planta da situação e localização da área
3.5.2 Planta baixa, fachadas e cortes das instalações da empresa,
3.5.3 Planta com layot produtivo da empresa.

4 ASPECTOS FINANCEIROS
4.1 Cronograma físico-financeiro das obras civis de edificação, instalação e implantação associado ao de operação;

4.2 Orçamento de custo e receita;

4.3 Capital de giro;

4.4 Fluxo de caixa;

4.5 Financiamento do projeto;

4.6 Rentabilidade.

4.7 Prazos de maturação (retorno do investimento aplicado no projeto), Pay Back.

5 CONCLUSÃO

5.1 Avaliação econômica – Financeiro;

5.2 Avaliação econômica - Social.

ANEXO XI

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Que faz o Município de Tubarão à Empresa ....., na forma abaixo:

O MUNICÍPIO DE TUBARÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Tubarão, Estado de Santa Catarina, na Rua Felipe Schmidt, 108, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 82.928.656/0001-33, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Estener Soratto da Silva Jr., doravante denominado simplesmente CONCEDENTE, faz Concessão à empresa ....., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº ....., com sede a Rua ....., nesta cidade, representado por seu sócio-administrador ....., CPF nº ....., residente e domiciliado nesta cidade de Tubarão, SC, mediante as seguintes Cláusulas:

CLAUSULA PRIMEIRA - DO PROCEDIMENTO
O presente termo é celebrado em conformidade com o Edital de Concorrência nº , na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** e da proposta da Concessionária, com base na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO AMPARO LEGAL
A presente Concessão tem sua autorização contida na Lei Municipal nº 4958, DE 28 DE AGOSTO DE 2018.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO
É objeto deste Ato a Concessão de Direito Real de Uso com possibilidade de doação, após nova avaliação de mercado da área, procedimento administrativo específico formal para declarar o cumprimento das metas, parecer jurídico prévio, parecer do Conselho municipal competente para tal, demonstração do interesse público atual e a hipótese de descumprimento parcial, a fim de cumprir com o artigo 76 da lei de licitações do Lote 06, localizado no bairro São João, Condomínio Empresarial José Roberto Tournier, conforme indicado no Anexo I do ato convocatório, nos termos do Decreto Federal nº 271/67 e das Leis Municipais nº 2.936/2005, 3.015/2006, 4.958/2018, 5.046/2019 e 5296/2020 e demais legislações pertinentes.

CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO
O imóvel objeto do presente termo, destina-se, única e exclusivamente a exploração, por conta e risco da Concessionária, de atividade industrial conforme Projeto Básico detalhado apresentado conforme disposto no anexo X deste termo de referência.

CLAUSULA QUINTA - DO PRAZO DA CONCESSÃO

O prazo de concessão será de 10 (dez) anos de acordo com o previsto nos artigos 7º e 11º da Lei 2.936/2005. Após transcorridos os 10 anos de USO do terreno público, se cumprido sua função social e as obrigações estabelecidas na transmissão, após nova avaliação de mercado da área, procedimento administrativo específico formal para declarar o cumprimento das metas, parecer jurídico prévio, parecer do Conselho municipal competente para tal, demonstração do interesse público atual e a hipótese de descumprimento parcial, a fim de cumprir com o artigo 76 da lei de licitações, poderá o terreno ser doado a empresa concessionária, desde que mantida a finalidade empresarial e desde que tenha constado a opção de doação no edital.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

a) Cumprir as normas de posturas, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à atividade que será desenvolvida;

b) É vedado à Concessionária o uso do Imóvel para fins diversos aos do objeto do contrato, a sublocação parcial ou total do imóvel;

c) Iniciar a construção e implantação no prazo máximo descrito na proposta apresentada no edital de concorrência, respeitando o projeto apresentado e aprovado;

d) Iniciar a operacionalização efetiva do empreendimento no prazo máximo descrito na proposta apresentada no edital de concorrência;

e) Iniciar a construção, implantação e operacionalização no prazo máximo de ….

f) Ao final da obra informar e comprovar através de documentos fiscais, o investimento realizado em edificação, equipamentos e demais itens descritos nos projetos apresentados no Edital de Concorrência nº na forma eletrônica, critério de julgamento **TÉCNICA E PREÇO** ;

g) A concessionária deverá funcionar no local no prazo mínimo de 10 (dez) anos ininterruptos, sem alteração de atividade da empresa, sob pena de reversão do imóvel ao domínio da concedente, independente de indenização pelas benfeitorias introduzidas;

h) Após o início da operacionalização, a empresa terá até 30 de abril do ano subsequente para encaminhar a Secretaria de Desenvolvimento Indústria, Comércio e Serviços, os dados referentes a geração de emprego, demonstrados através da GFIP e o faturamento da empresa, demonstrado através do balanço patrimonial, balancete e DRE, conforme projeção informada no projeto de viabilidade econômica, apresentado;

CLÁUSULA SÉTIMA - CLÁUSULA DE REVERSÃO

a) Será aplicada a cláusula de reversão nos casos de descumprimento das obrigações e encargos previstos na doação não onerosa, pelo não atendimento da proposta técnica, atentando-se as condições previstas no contrato, respaldado pelas metas apresentadas nas propostas da empresa vencedora, salvo quando devidamente justificado, tenha sido solicitada e acatada alguma condição de prazo e/ou ajuste, desde que, não tenha diminuído as obrigações constantes da proposta, em razão do peso e classificação que sofreu no processo licitatório.

b) Serão revertidos ao Município os bens concedidos a título de estímulo econômico, quando:

1. Não utilizados em suas finalidades;

2. Não iniciadas as obras no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da assinatura do contrato;

3. Não cumpridos os prazos estipulados;

4. Paralisação das atividades;

5. Falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da empresa;
6. Transferência do estabelecimento para outro Município;
7. Vencimento do contrato sem o cumprimento das condicionantes;
8. A empresa enquadrada nos subitens acima listados deverá desocupar o imóvel objeto da doação em um prazo máximo de 90 (noventa) dias, resguardando-se ainda o direito de perdas e danos por parte do Município na forma da lei civil e atender as seguintes condições:

a)Reverterá ao Município, sem direito a indenização pelas benfeitorias existentes, o imóvel que interromper suas atividades pelo período de um ano após a implantação do projeto, antes de vencer o prazo de 10(dez) anos a que se refere o Art 11 da Lei nº2.936/2005;

Para efeitos desta lei consideram-se benfeitorias:

1) edificações, mesmo que seja possível sua retirada do local;

2) instalações estruturais, como redes de energia elétrica, gás ou esgoto;

3) outras modificações realizadas no terreno com o fim de melhor aproveitá-lo, incluídas,

mas não limitadas a drenagens, aterros e similares;

4) quaisquer obras de engenharia que possam agregar valor aos imóveis.

b) Serão ainda apuradas as condições e processo de reversão em atendimento nas disposições do contrato e da Lei Federal n. 14.133/2021, respeitando o contraditório e ampla defesa em processo devidamente autuado e acompanhado pela Comissão Municipal e autoridades.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO
Fica eleito o foro da Comarca de Tubarão SC, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Termo. E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Tubarão, SC, de de 2026.

_____
Estener Soratto da Silva Jr.
Prefeito Municipal

_____
Sócio Administrador

TESTEMUNHAS: 1ª:
TESTEMUNHAS: 2ª:

ANEXO XII

Município de Tubarão
Ref.: Concorrência Nº 00/2026

QUADRO DEMONSTRATIVO DO ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA

PROPONENTE			**RESERVADO AOS AGENTES DE CONTRATAÇÃO**		
	Dados atuais	**Previsão**	**E.V.T.E**	**Classificação**	**Pontos**
Faturamento total dos últimos 12 meses		**Faturamento**			
Quantidade total de empregos gerados atualmente		**Geração emprego**			
		Investimento Total para implantação			
		Tempo de Implantação (Edificação + Operacionalização)			

Atenciosamente:
Responsável da Proponente:
RG:
CPF:

Tubarão, SC, 10 de março de 2026.

PREFEITURA
TUBARÃO

PREFEITURA TUBARÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC

MARELIZA ALONSO CUPOLILO
OFICIALA TITULAR

Avenida Marcolino Martins Cabral, 1572, 2º andar, Vila Moema, Tubarão - SC - CEP 88705-000
Tel (48) 3053-2218

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **70.371** Ficha nº 01

IMÓVEL: **TERRENO URBANO**, designado pelo Lote nº 06, do Loteamento Industrial São João, situado na Rua Manoel Jovêncio de Castro, Bairro São João Margem Esquerda, Tubarão/SC, com área total de **1.250,00m²**, com as seguintes medidas e confrontações: Norte: confrontando com a Rua Manoel Jovêncio de Castro, medindo 25,00 metros; Sul: confrontando com o lote 10, medindo 25,00 metros; Leste: confrontando com o lote 07, medindo 50,00 metros; Oeste: confrontando com o lote 05, medindo 50,00 metros. **CADASTRO MUNICIPAL:** 01.04.036.3032.000.
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE TUBARÃO,** inscrito no CNPJ nº 82.928.656/0001-33, com sede na Rua Felipe Schmidt, nº 108, Centro, Tubarão/SC.
MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula 43.631, Livro 2 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.
Aberta em 21/12/2018 por **José Belmiro Ferreira,** _____, **Escrevente.**
Emolumentos: Nihil [

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica da Matrícula nº **70371**, extraída nos termos do Art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973. **Valor Total: Isento (Emolumentos: Isento , Selo: Isento). Certidão válida por 30 dias a partir de sua expedição.** O referido é verdade e dou fé. Emolumentos R$ **0,00**, Selos R$ 0,00, Total R$ 0,00. **TUBARÃO - SC**, 01 de junho de 2021. _____.

[ ] Mareliza Alonso Cupolilo - Oficiala Titular.
[ ] Taise Aparecida da Silva - Oficiala Substituta.
[ ] Gabriela Vefago Mendonça Pereira - Escrevente Substituta.
[X] Amanda da Rosa Medeiros - Escrevente.
[ ] Ketyllen da Silva de Souza - Escrevente.
[ ] Mariah Corrêa Claudino- Escrevente.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Isento
FYC43612-P2MC
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

PREFEITURA
TUBARÃO

Município de Tubarão
Secretaria de Fazenda

LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO DE

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL: TERRENO
PROTOCOLO/MEMORANDO = 4.173 |2026

Nº DA MATRÍCULA: 70.371
2° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO- SC

PREFEITURA TUBARÃO

SUMARIO

1. INTRODUÇÃO.....3

2. OBJETIVO.....3

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL.....3

4. PROPRIETÁRIOS DO IMOVEL.....3

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMOVEL.....4

6. DESCRIÇÃO DO IMOVEL.....4

7. VISTORIA DO IMOVEL.....06

8. ASPECTOS DO IMOVEL NO CONTEXTO URBANO.....06

9. ANALISE MERCADOLÓGICA.....09

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMOVEL.....10

11. CONCLUSÃO.....12

12. ENCERRAMENTO.....12

13. BIBLIOGRAFIA.....13

1. INTRODUCAO

Visa o presente Laudo, atender à solicitação **da Secretaria da Fazenda do município**

de Tubarão, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos **da Lei no. 6.530/78,** que regulamenta a profissão de Corretor de Imóve**is,** e a **Resolução no 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imoveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 –Avaliacao de Imoveis Urbanos.**

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMOVEIS, e do IBAPE – INSTITUTOBRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA.**

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

3. **IDENTIFICACAO DO IMOVEL**

ÁREA INDUSTRIAL – CONDOMÍNIO JOSÉ ROBERTO TOURNIER

PROPRIETÁRIO – MUNICÍPIO DE TUBARÃO

LOCAL – SÃO JOÃO

MATRÍCULA: n. 70371

Lote 06
Área Total: 1.250,00m2
NORTE: Extremando 25,00 metros com a rua Manoel Jovêncio de Castro;
SUL: Extremando 25,00 metros com o lote 10;
LESTE: Extremando 50,00 metros com o lote 07;
OESTE: Extremando 50,00 metros com o lote 05.

4. PROPRIETÁRIO DO IMOVEL

Conforme boletim de cadastro imobiliário (BCI) o imóvel encontra-se em nome da PREFEITURA MUNICIPAL DE TUBARÃO.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMOVEL

Na matrícula não constam pendências ou ações judiciais.

6. DESCRIÇÃO DO IMOVEL

O imóvel localizado na área industrial no bairro São João, Tubarão, SC.

Registrado sob a matrícula n° 70.371 do 2° ofício de registro de imóveis da comarca de Tubarão, livro n° 02 registro geral., fica localizado a poucos metros da br 101 e também com fácil acesso ao centro da cidade. Conforme a matrícula o terreno possui 1.250 m². O terreno possui uma localização estratégica, com fácil acesso a br 101 e com isso faz com que seu valor agregado seja maior.

MAPA LOCALIZAÇÃO

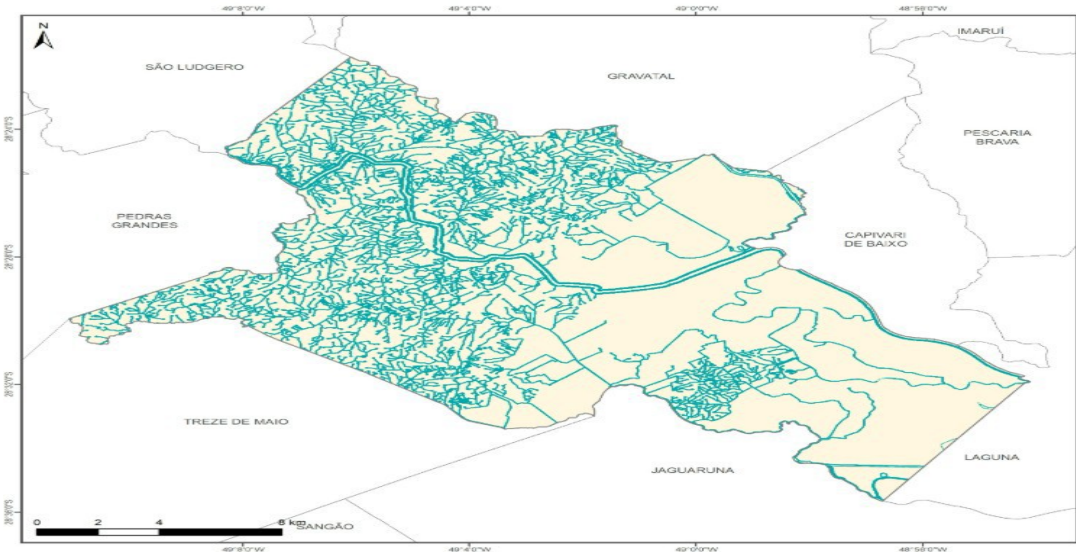
7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18/06/2025 as 14:00 horas pelo avaliador Fabio Odair.

8. ASPECTOS DO IMOVEL NO CONTEXTO URBANO

Tubarão é uma das principais cidades da AMUREL. Tubarão, uma cidade no sul de Santa Catarina, destaca-se pela sua localização privilegiada, próxima a praias e montanhas, e pela sua economia diversificada, com foco no comércio, serviços, agropecuária e indústria. Além disso, a cidade possui uma rica história e cultura, com diversos atrativos turísticos e eventos.

Situada na região sul de Santa Catarina, a cerca de 140 km de Florianópolis e 57 km de Criciúma, Tubarão é uma cidade estratégica no estado, com boa infraestrutura de transporte e acesso a outras regiões. A economia local é diversificada, com destaque para o comércio, serviços, indústria e agropecuária. A cidade possui um PIB forte e um número significativo de empresas, gerando uma grande quantidade de empregos formais. Tubarão conta com diversos atrativos culturais, como o Centro Municipal de Cultura, o Museu Willy Zumblick e o Museu Ferroviário. Além disso, a cidade possui estâncias termais e eventos que atraem visitantes de diferentes regiões. Tubarão é considerada uma cidade tranquila e com boa qualidade de vida, com bairros que oferecem um ambiente seguro e agradável para morar. A cidade possui uma rica história, com raízes na colonização europeia e nainfluência indígena. O nome Tubarão tem origem na língua tupi-guarani, referindo-se ao rio que a atravessa, e a cidade foi fundada em 27 de maio de 1870. Tubarão tem uma população de cerca de 110.088 habitantes, de acordo com o IBGE. Em resumo, Tubarão é uma cidade com uma combinação de desenvolvimento econômico, riqueza cultural e boa qualidade de vida, tornando-a um destino atraente para morar e visitar.



O bairro São João possui fácil acesso às principais vias da cidade, como a BR-101. Nos últimos

anos o bairro tem experimentado uma significativa valorização imobiliária. O desenvolvimento de empreendimentos como o Loteamento Silvestre, que oferece infraestrutura completa e localização privilegiada, tem atraído investidores e novos moradores. A proximidade com a BR-101 torna o bairro uma opção estratégica para residências e negócios. A infraestrutura viária facilita o deslocamento e contribui para o desenvolvimento econômico da região. O bairro abriga estabelecimentos comerciais e industriais e o constante surgimento de novas empresas e empreendimentos imobiliários reflete o dinamismo do bairro. A combinação de infraestrutura adequada, localização estratégica e ambiente propício aos negócios torna o bairro um polo de crescimento e desenvolvimento em Tubarão. Em resumo, o bairro São João em Tubarão destaca-se como uma região em plena expansão, oferecendo qualidade de vida, oportunidades de investimento e um ambiente favorável ao crescimento econômico.

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.

- Financiamentos com prazos de até 35 anos.

- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.

- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.

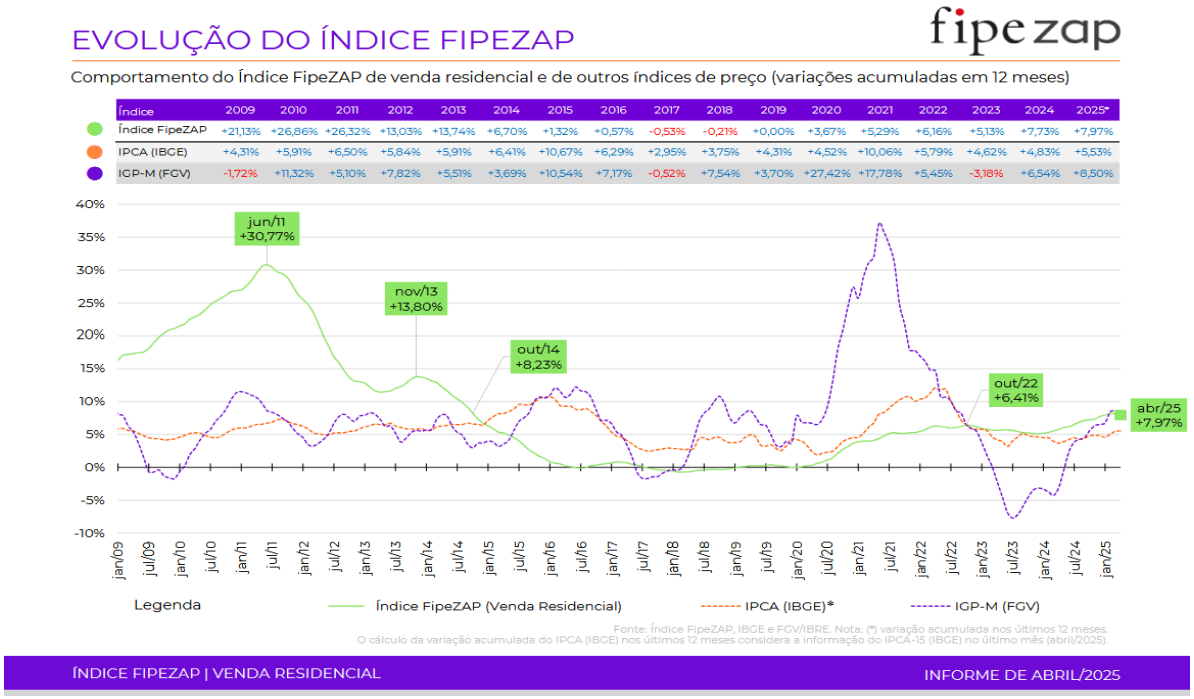
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.

- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário. O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país. O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito. Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade. O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas. O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação. A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretitude e possibilidade de retorno pela locação. O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário.



10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associacao Brasileira de Normas Tecnicas - NBR 14.653-2 - 2011,** o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel comercial , e que de acordo com as suas características particulares, que não permitem a comparação com outros imóveis similares ao imóvel avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **O METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associacao Brasileira de Norma Tecnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliacao de Bens –**

Parte 2 – Imoveis Urbanos. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao terreno do imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura urbana, e buscou-se principalmente os imóveis efetivamente comercializados, entretanto, a maior fonte de amostras se deu através de imóveis em oferta. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região. Todavia devido a peculiaridade do bem deste laudo, buscou-se também imóveis em regiões próximas e de mesmo padrão.

QUADRO AMOSTRAL

Pesquisa de mercado – imóveis similares ao imóvel avaliando

Nº	BAIRRO	Valor R$	ÁREA m²	R$/m²	Fonte
01	**SÃO JOÃO M.E.**	699.000,00	2.164,61	322,92	https://www.corretaimobiliaria.com/967/terreno/terreno-lote-grande-narodovia-em-tubarao-sc
02	**SÃO JOÃO M.E.**	699.000,00	2.164,61	322,92	https://www.corretaimobiliaria.com/967/terreno/terreno-lote-grande-narodovia- em-tubarao-sc
03	**SÃO MARTINHO**	3.000.000,00	10.000	300,00	https://loteazul.com.br/imovel/terrenosc- 370-tubarao-sc/20221
04	**SÃO JOÃO M.E.**	280.000,00	1.180	237,28	https://rodrigolongoimoveis.com/imovel/terreno-lote-a-venda-1180m2-sao-bernardo-tubarao-sc-id-151
05	**SÃO JOÃO M.E.**	126.000,00	397	317,38	**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-bernardo-bairrostubarao-397m2-venda-RS126000-id-2784552951/?source=ranking%2Crp**
06	**SÃO JOÃO M.E.**	1.000.000,00	1.182	846,02	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-saojoao-margem-esquerda-1182m2-RS1000000/id-21389909/

07	**SÃO JOÃO M.E.**	320.000,00	392	816,33	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-saojoao-margem-esquerda-392m2-RS320000/id-24196517
08	**SÃO JOÃO M.E.**	250.000,00	300	833,33	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-tubarao-saojoao-margem-esquerda-300m2-RS250000/id-34950388
09	**SÃO JOÃO M.E.**	428.000,00	1.107	386,63	https://www.chavesnamao.com.br/sala-comercial-para-alugar/sctubarao/humaita/
10	**SÃO JOÃO M.E.**	4.689.846,00	4.466	1.050,12	https://www.rodrigolongoimoveis.com/imovel/terreno-lote-a-venda-4466m2-sao-joao-margem-esquerda-tubarao-scid-93
11	**SÃO JOÃO M.E.**	550.000,00	1.400	392,85	https://sc.olx.com.br/florianopolis-eregiao/terrenos/amplo-lote-1411903667?lis=listing_1100
			TOTAL MÉDIA ARITMÉTICA	**5.825,78** **529,61R$**	

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$/ m² DAS 12 AMOSTRAS*** ***Nº DAS AMOSTRAS***	***MA =R$/m² 5.825,61= R$/m²*** ***12*** ***MA = 529,61 R$/m²***

VALOR DO TERRENO = AREA DO TERRENO X VALOR DA MEDIA FINAL

VALOR DO TERRENO = 1.250 m2 X R$/m2 *529,61* = R$ 662.012,50

FATOR CORRECAO:

Considerando que a pesquisa se baseou em imóveis **OFERTADOS** no mercado imobiliário, e que como recomenda a NBR 14653, a definição de **VALOR** considera o valor efetivamente negociado, sem honorários de intermediação. O Perito entende que deve ser descontado o percentual de 10**% dez por cento** em relação aos honorários conforme valores praticados no mercado, embutidos nas amostras coletas bem como e possíveis variações de valores anunciados.

PREFEITURA TUBARÃO

Valor de mercado final do imóvel

	VALOR R$	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL DO IMÓVEL
VALOR FINAL DO IMÓVEL	R$662.012,50	(-10%)	R$ 595.811,25

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:
VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: **R$ 595.811,00** **(QUINHENTOS E NOVENTA CINCO MIL OITOCENTOS E ONZE REAIS.)**

gov.br
Documento assinado digitalmente
SAMUEL GONCALVES DA SILVA
Data: 12/03/2026 19:09:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PREFEITURA
TUBARÃO