



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

MINUTA 04/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º ____/2025

– PROCESSO N.º 31613/2024 –

– CONCORRÊNCIA N.º 02/2024 –

– ALIENAÇÃO UM LOTE REMANESCENTE DO DISTRITO INDUSTRIAL GIÁCOMO MADALOZZO -
– SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INOVAÇÃO E TURISMO -

Contrato Administrativo que entre si fazem como:

TRANSMITENTE – MUNICÍPIO DE ERECHIM, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob n.º 87.613.477/0001-20, neste ato representado, com amparo no Decreto Municipal n.º 5.111 de 05 de Janeiro de 2021, pela Secretária Municipal de Administração, Senhora IZABEL CRISTINA ROCHA MARINHO RIBEIRO, e pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, Senhor EMERSON RICARDO SCHELSKI, ambos residentes e domiciliados nesta cidade.

ADQUIRENTE -, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob n.º, estabelecida na, n.º, na cidade de, representada neste ato por,, inscrito no CPF sob n.º, e RG sob n.º, residente e domiciliado à, n.º, na cidade de

O presente Contrato obedece as seguintes cláusulas e condições:

1. DO OBJETO

1.1. É objeto do presente contrato a alienação de 1 (um) lote do Distrito Industrial Giácomo Madalozzo, remanescente da Concorrência Pública n.º 15/2021, conforme Projeto Arquitetônico e Escrituras Públicas do Loteamento

1.2. A execução deverá ser de acordo com o Projeto Arquitetônico, Declaração de Disponibilidade Financeira, Tabela de Pontuação, do contrato e com observância das condições estabelecidas na CONCORRÊNCIA n.º 02/2024 e na Lei Federal n.º 14.133/21.

1.3. Anexos disponíveis no endereço eletrônico www.pmerechim.rs.gov.br e www.gov.br/pncp/pt-br

1.4. Da Descrição do Objeto:

Item	Qtd/Uni	Preço Unitário	Preço Total
------	---------	----------------	-------------

Especificação

1	1,0000 UN		
---	-----------	--	--

Alienação de imóvel - Lote n.º 02 da quadra n.º 07, matrícula n.º 70.563 - área de 8.016,62m²

2. DOS VALORES, PAGAMENTOS E PRAZOS

2.1. O ADQUIRENTE pagará ao TRANSMITENTE o valor de 18 (dezoito) URM's (Unidades Referência Municipal), por m².

2.1.1. O pagamento deverá ser realizado da seguinte forma:

I – o adquirente pagará ao Município, no ato da escritura definitiva de compra e venda, a totalidade ou assumirá parcelas de iguais valores.

II – o saldo devedor será pago em até 108 (cento e oito) meses, com 12 (doze) meses de carência, considerando que:

a) licitado e escriturado o imóvel, o saldo devedor será identificado e convertido em URM's. Os pagamentos serão feitos em até 108 (cento e oito) parcelas mensais, e iniciarão, imediatamente, após vencidos os 12 (doze) meses de carência;

b) para calcular o saldo devedor, objetivando o pagamento dos juros durante o período de carência, será efetuada a multiplicação do número de URM's pelo seu valor previsto em Lei, no ato do pagamento.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

2.1.2. Na hipótese de o Adquirente arrepender-se de realizar a aquisição, antes ou depois de lavradas as escrituras, poderá desistir em favor da Municipalidade e obter a devolução dos pagamentos sem juros e correção, porém, suportando a perda de 10% (dez por cento) do valor já pago, bem como as despesas de escrituração, se houver, e sem devolução dos valores pertinentes às taxas e aos tributos, eventualmente, pagos.

3. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

3.1. Fica autorizada a posse precária dos respectivos terrenos pelas empresas selecionadas, mas fica vedada a cessão gratuita ou onerosa, aluguel ou qualquer forma de transferência de posse ou domínio do lote adquirido através desta seleção pública.

3.2. A ADQUIRENTE deverá providenciar, às suas despesas e por meios próprios, todos os licenciamentos ambientais relativos aos respectivos empreendimentos.

3.3. As obras civis de implantação do empreendimento deverão ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega do terreno, e deverão ser concluídas de acordo com os cronogramas de obras apresentados para aprovação de projeto, admitida apenas uma prorrogação desses prazos, por igual período, mediante análise técnica e parecer favorável da Comissão Especial de Seleção;

3.4. Caso a ADQUIRENTE não possa cumprir os prazos estipulados, deverá apresentar justificativa por escrito, até o vencimento do prazo ficando a critério do TRANSMITENTE a sua aceitação.

3.5. O TRANSMITENTE entregará os lotes ao ADQUIRENTE, como obrigação sua, devidamente, arruados e servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável, de energia e elétrica, devendo, o ADQUIRENTE, participar dos serviços de arborização de passeios.

3.6. O TRANSMITENTE se responsabiliza a entrega dos terrenos, individualizados e com suas respectivas matrículas ao término da execução dos serviços citados no item supra e com a devida Licença de Operação.

4. DA REVERSÃO

4.1. O TRANSMITENTE se reserva o direito de recobrar o módulo territorial alienado, em retrovenda, pelo prazo de 03 (três) anos, na forma do art. 505 do Código Civil.

4.2. Reverterão de pleno direito ao Poder Público Municipal, livre de quaisquer ônus ou indenização, a integralidade do imóvel do Bairro Industrial Giacom Madalozzo ou os terrenos alienados a título oneroso às empresas, na ocorrência de qualquer dos fatos a seguir mencionados:

I – Não utilizados em conformidade com o projeto apresentado e aprovado;

II – Não iniciar atividade dentro de 12 (doze) meses, após decorrido o prazo estabelecido no projeto de implantação apresentado;

III – As obras estiverem paralisadas por mais de 6 (seis) meses, salvo motivo de força maior, ou alteração do projeto inicial devidamente autorizada;

IV – Ocorrer a cessação das atividades, extinção ou falência, antes de decorridos 10 (dez) anos da data da escrituração das áreas individualizadas;

V – Alienação, ainda que informal, dos terrenos recebidos do Poder Público Municipal, antes de decorridos 10 (dez) anos da transferência definitiva do imóvel;

VI – Dar à imóvel utilização diversa da prevista no Projeto do Empreendimento antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos do início ou ampliação das atividades, salvo em caso de comprovada melhoria do empreendimento ou diversificação da atividade econômica;

VII – Constatado, a qualquer tempo, durante os dez anos subsequentes à assinatura do contrato, o descumprimento dos encargos propostos pela empresa.

4.3. Caso as atividades da ADQUIRENTE não estiverem de acordo com o Projeto, o TRANSMITENTE tomará as seguintes medidas:

I – Notificará o proprietário da ADQUIRENTE para que, no prazo de 06 (seis) meses regularize a situação;

II – Reaverá o imóvel, bem como as benfeitorias realizadas, indenizando, ao proprietário, as benfeitorias que foram aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Habitação, Segurança e Proteção Social, no valor máximo de 50% (cinquenta por



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

cento) do preço de mercado.

4.4. O TRANSMITENTE reservar-se-á o direito de preempção ou preferência quanto ao módulo territorial alienado, pelo prazo de 10 (dez) anos, se não o quiser exercer, poderá exigir do novo adquirente que lhe reconheça igual direito.

4.4.1. Os adquirentes, presentes ou futuros, dos imóveis públicos colocados à venda por meio do presente certame, encontram-se estritamente atrelados às normas, diretrizes e finalidades constantes no Plano Diretor Municipal, cuja finalidade precípua é o interesse público de fomento industrial, geração de empregos e renda com sustentabilidade. Tais condicionantes embasarão e vincularão o adquirente no tocante ao exercício do direito de propriedade quanto ao seu uso, gozo e disposição, não podendo atribuir ao imóvel adquirido nestas condições, destinação diversa da prevista no Plano Diretor, sob pena de retomada do imóvel pelo poder público em face de evidente abuso no exercício do direito de propriedade, afronta ao direito coletivo e à função social da propriedade nos termos previstos no art. 182, § 2º da Constituição Federal.

4.5. Ocorrendo atraso injustificado no pagamento, por parte das empresas ou descumprimento, ainda que parcial, da proposta de instalação da empresa, no prazo nela sugerido, fica o TRANSMITENTE autorizado, independente de notificação judicial ou extrajudicial a promover a reintegração de posse do lote, em face a cláusula de reversão, independente de indenizações a qualquer título. Na hipótese em que o Município exerça o seu direito ao retrato ou de prelação, referidos nos art. 5.º e art. 6.º da Lei Complementar nº 056/2022, respectivamente, por não haver o adquirente cumprido com as obrigações convencionadas para instalação na Área Industrial Giacom Madalozzo, em especial quanto aos prazos para o início e conclusão das obras de implantação do empreendimento, perderá o ADQUIRENTE para o Município, a título de cláusula penal, a importância que houver pago no ato da escritura definitiva de compra e venda, se não preferir o Município a cobrança de perdas e danos.

4.6. ADQUIRENTE que necessitar captação de recursos junto às instituições bancárias para a implantação do projeto previsto na proposta selecionada, poderá oferecer o imóvel em garantia a financiamentos bancários, exclusivamente para este fim, ficando a instituição bancária, somente neste caso, com garantia prioritária em relação ao direito de reversão ao TRANSMITENTE.

4.7. No caso de a ADQUIRENTE usufruir a condição estabelecida no parágrafo anterior, deverá demonstrar, como garantia a este Município, imóveis de igual valor, carta fiança, seguro ou outra forma de garantia de igual valor ou superior em favor do Município de Erechim.

4.8. As empresas já contempladas com módulos territoriais oriundos deste Município, que não deram a destinação prevista em contrato nos últimos 02 (dois) anos, ficam impedidas de participar da licitação para a aquisição de lotes industriais na Área Industrial Giacom Madalozzo.

4.9. Fica vedada a utilização do imóvel adquirido para locação, arrendamento ou doação, durante o período em que o Município mantém o direito de retrovenda e/ou preempção.

5. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

5.1. A aplicação de penalidades às licitante e às contratadas reger-se-á conforme o estabelecido no Título IV, Capítulo I – Das Infrações Administrativas, da Lei nº 14.133/21.

5.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas descritas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/21, as seguintes sanções:

5.2.1. Advertência, àquele que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave art. 156, §2º, da Lei Federal nº 14.133/21;

5.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, àquele que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo, pelo período de um a três anos;

b) dar causa à inexecução total do contrato, pelo prazo máximo de três anos;

c) deixar de entregar a documentação exigida para o certame, pelo prazo máximo de três anos;

d) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, pelo prazo máximo de três anos;

e) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

prazo de validade de sua proposta, pelo prazo máximo de três anos;

f) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado, pelo prazo máximo de três anos;

5.2.2.1. Considera-se inexecução total do contrato:

a) recusa injustificada de cumprimento integral da obrigação contratualmente determinada;

b) recusa injustificada do adjudicatário em assinar ata de registro de preços, contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

5.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, àquele que:

a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

b) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º, da Lei Federal nº 12.846/2013.

5.3.1. As infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º do Art 155 da Lei Federal 14.133/21, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

5.2.3.2. A aplicação da sanção prevista no **item 5.2.3** será aplicada pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

5.2.4. Multa, que será calculada na forma prevista no edital ou no contrato, e não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta, e poderá ser aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/21, observando-se os seguintes parâmetros:

a) No caso de inexecução parcial do contrato, nos termos dos incisos I a II, do art. 155 da Lei nº 14.133/21, a multa será de 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

b) No caso de inexecução total do contrato, conforme prevista no inciso III, do art. 155 da Lei nº 14.133/21, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do contrato.

c) Para infrações descritas nos incisos IV a VII, do art. 155, da Lei nº 14.133/21 a multa será de 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

d) Para as infrações descritas nos incisos VIII a XI, do art. 155, da Lei nº 14.133/21 acima, de 10% (dez por cento) do valor do contrato.

e) Configurado o atraso na entrega/execução do objeto, fica estipulado o percentual de 0,5% (meio por cento) podendo ser cobrado por dia de atraso, calculado sobre o valor total do item/lote, limitado ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

f) O atraso na execução/entrega do objeto contratado superior a **30 (trinta) dias autoriza o Contratante a promover a rescisão do contrato por** descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I, do art. 137, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2.5. Configurado o atraso na entrega/execução do objeto, fica estipulado o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos percentuais) podendo ser cobrado por dia de atraso, calculado sobre o valor total do item/lote, limitado ao percentual de 20% (vinte por cento). A multa de mora não impede as demais sanções previstas nos termos do art. 162, da Lei Federal nº 14.133/21.

5.3. A aplicação das sanções previstas neste instrumento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/21).

5.4. Todas as sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/21).

5.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados às instalações do CONTRATANTE, pela CONTRATADA serão deduzidos dos valores a serem pagos, recolhidos em conta específica em favor da CONTRATANTE, ou cobrados judicialmente.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: 54 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

5.5.1. Se a CONTRATADA não tiver valores a receber do CONTRATANTE, terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, após a notificação oficial, para recolhimento da multa na forma estabelecida no subitem anterior.

5.6. A aplicação de multas, bem com a rescisão do contrato, não impedem que o CONTRATANTE aplique à CONTRATADA as demais sanções previstas neste contrato.

5.7. A aplicação de quaisquer das sanções relacionadas neste instrumento será precedida de processo administrativo, mediante o qual se garantirão a ampla defesa e o contraditório.

6. DO GESTOR DO CONTRATO

6.1. Será gestor do presente contrato, o Sr. **DIOGO DANIEL TODESCHINI**, nos termos do Regimento Interno, Ordem de Serviço n.º 004/2023 e art. 10 e 11 do Decreto Nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, tendo por parâmetro os resultados previstos no contrato, o (s) qual (is) será (ão) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da sua execução, procedendo ao registro das ocorrências e adotando as providências necessárias ao seu fiel cumprimento, de acordo com as legislações vigentes.

7. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

7.1. No caso de surgirem dúvidas sobre a inteligência das cláusulas do presente contrato, tais dúvidas serão resolvidas com o auxílio da Legislação Civil, aplicável aos contratos do Direito Privado e, com o apoio do Direito Administrativo Público, no que diz respeito a obediência dos princípios que norteiam a Administração Municipal.

7.2 A Lei Federal n.º 14.133/2021 e alterações regerá as hipóteses não previstas neste contrato

8. DA VINCULAÇÃO A LICITAÇÃO

8.1. O presente instrumento foi lavrado em decorrência da Licitação na Modalidade Concorrência nº 02/2024, ao qual vincula-se, bem como, aos termos da proposta de projeto de Implantação da Adquirente, que faz parte integrante desta avença como se transcrito fosse, e respectivos anexos do Processo Administrativo n.º 31613/2024.

9. DA COBRANÇA JUDICIAL

9.1. As importâncias devidas pela Adquirente serão cobradas através de processo de execução, constituindo este Contrato, título executivo extrajudicial, ressalvada a cobrança direta, mediante retenção ou compensação de créditos, sempre que possível.

10. DA RESCISÃO

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido, caso se materialize uma, ou mais, das hipóteses contidas nos artigos 90, § 7º da Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações.

11. DO FORO

11.1. As partes elegem de comum acordo, o Foro da Comarca de Erechim para a solução dos conflitos eventualmente decorrentes da presente relação contratual.

E por estarem, assim, justos e contratados, firmam eletronicamente o presente instrumento as partes abaixo arroladas, bem como duas testemunhas:



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICIPIO DE ERECHIM

PREFEITURA MUNICIPAL

Praça da Bandeira, 354

Fone: 54 3520 7000

99700-000 Erechim – RS

ERECHIM-RS, __ DE ____ DE 2025.

IZABEL CRISTINA ROCHA MARINHO RIBEIRO
Secretária Municipal de Administração

ADQUIRENTE

CNPJ nº _____

EMERSON RICARDO SCHELSKI
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação
e Turismo

DIOGO DANIEL TODESCHINI
Gestor Contratual

TESTEMUNHAS: _____