

TERMO DE REFERÊNCIA TÉCNICO

1 – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Da definição do objeto

1.1.1. O presente termo de referência tem por objeto a **doação de dois terrenos para fins de utilização em atividades industriais no Município de Antônio Prado**, conforme condições, quantidade e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.1.2. O Estudo Técnico Preliminar é um documento preparatório a este Termo de Referência, sendo que na ocorrência de alguma divergência entre ambos, prevalecerá o disposto neste Termo de Referência Técnico.

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Este processo fundamenta-se na Lei Municipal nº 3.552/2026 e Lei Federal nº 14.133/2021.

2.2. A escolha da modalidade chamada pública, com o julgamento de melhor técnica, foi baseada na Lei Municipal nº 3.552, de 05 de março de 2026, cujo artigo 1º assim estabelece, baseado em Orientação Técnica emanada pelo IGAM nos autos do processo legislativo que deu origem à referida norma.

2.3. A descrição da necessidade da contratação e a justificativa, encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência Técnica.

3 – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4 – DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

4.1. Os critérios de sustentabilidade encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

5 – DOS REQUISITOS E MODELO DE EXECUÇÃO PARA A CONTRATAÇÃO /EXECUÇÃO

5.1. Das especificações da doação

5.1.1. A doação está condicionada a observância de utilização em atividades industriais dos seguintes lotes urbanos, conforme Leis Municipais nº 3.489/2025 e 3.552/2026, além da apresentação do plano de negócios e pontuação pelos critérios de número de empregos, investimentos na implantação do empreendimento, previsão de faturamento mensal nos três primeiros anos de atividade, situação atual do imóvel onde a empresa está atualmente, quantidade de patentes, realização de exportação, comprovação de tempo de operação, liquidez corrente, existência de passivo ambiental.

Os terrenos a serem doados possuem a seguinte especificação:



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

Item	Descrição
1	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 2.703,00 m ² (dois mil, setecentos e três metros quadrados), com frente de 30,50 m (trinta metros e cinquenta centímetros) e lateral de 88,60 m (oitenta e oito metros e sessenta centímetros), objeto da matrícula nº 22.874 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)
2	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 3.108,80 m ² (três mil, cento e oito metros e oitenta centímetros quadrados), com frente de 33,77 m (trinta e três metros e setenta e sete centímetros) e lateral de 97,26 m (noventa e sete metros e vinte e seis centímetros), objeto da matrícula nº 21.872 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

5.2. Da habilitação

5.2.1. Para participar do processo as interessadas deverão apresentar habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira.

5.3. Da Proposta

5.3.1. Apresentação de Plano de Negócios que integre todos os critérios que serão avaliados na pontuação técnica. Ou seja, deve estar justificada a maneira como a licitante atenderá aos objetivos propostos na pontuação técnica: empregos criados, investimentos na implantação do empreendimento, área construída, previsão de faturamento, situação do Imóvel, Exportações, Passivo Ambiental, Plano de Negócios e demais critérios de avaliação.

5.3.1.1. A estrutura do Plano de Negócios deverá compreender, os seguintes requisitos:

I – Sumário Executivo: descrição do negócio, mercado alvo, vantagens competitivas, principais projeções de vendas e de lucratividade;

II – Pesquisa de Mercado: a indústria, clientes, fornecedores, dimensão do mercado, tendências e necessidades dos clientes não atendidas pelos concorrentes

III – Análise Econômico-Financeira: projeções de vendas, margens, lucratividade, custos, ponto de equilíbrio, tempo para alcançar um fluxo de caixa positivo e cálculos de retorno;

IV – Plano de Marketing: estratégias de precificação, qualidades do produto / serviço, canais de venda e propaganda;

V – Plano Operacional: rota de produção e processos operacionais essenciais, capacidade produtiva, regulamentações e assuntos jurídicos, localização geográfica, logística e sustentabilidade ambiental;

VI – Plano de Implantação: cronograma macro, levantamento de riscos e análise de cenários, contratações de pessoal, necessidade de capital próprio e externo – investimentos imobilizados e necessidade de capital de giro.

5.4. Dos critérios de seleção



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

5.4.1. Para determinação da pontuação serão analisados os seguintes critérios:

a) Critério 01 – número de empregos diretos atual, para comprovação será necessário a apresentação de dados do e-social e/ou folha de pagamento:

Empregos diretos	Pontuação
De 05 a 10	10 pontos
De 11 a 20	20 pontos
De 21 a 30	30 pontos
De 31 a 40	40 pontos
De 41 a 50	50 pontos
De 51 a 60	60 pontos
De 61 a 70	70 pontos
De 71 a 80	80 pontos
De 81 a 90	90 pontos
Acima de 90	100 pontos

b) Critério 02 – investimentos na implantação do empreendimento no local, para comprovação apresentar declaração assinada por engenheiro e/ou arquiteto sobre o valor da construção:

Investimentos	Pontuação
De R\$ 120.000,00 a R\$ 240.000,00	10 pontos
De R\$ 240.000,01 a R\$ 420.000,00	20 pontos
De R\$ 420.000,01 a R\$ 660.000,00	30 pontos
De R\$ 660.000,01 a R\$ 2.000.000,00	40 pontos
De R\$ 2.000.000,01 a R\$ 5.000.000,00	50 pontos
De R\$ 5.000.000,01 a R\$ 8.000.000,00	60 pontos
De R\$ 8.000.000,01 a R\$ 12.000.000,00	70 pontos
Acima de R\$ 12.000.000,00	100 pontos

c) Critério 03 – previsão de faturamento mensal nos três primeiros anos de atividades, para comprovação apresentar declaração, assinada pelo proponente e contador, com a indicação dos produtos (genéricos) e previsão de quantidades vendidas e preço médio de venda;

c1) considera-se produtos genéricos: mesas, cadeiras, camas, poltronas, kg de massa alimentícia, kg de alimentos in natura, serviços gerados, transporte de carga, entre outros.

Previsão de faturamento	Pontuação
De R\$ 80.000,00 a R\$ 140.000,00	10 pontos
De R\$ 140.000,01 a R\$ 240.000,00	20 pontos
De R\$ 240.000,01 a R\$ 360.000,00	30 pontos
De R\$ 360.000,01 a R\$ 1.200.000,00	40 pontos
De R\$ 1.200.000,01 a R\$ 2.400.000,00	50 pontos
De R\$ 2.400.000,01 a R\$ 3.600.000,00	60 pontos
De R\$ 3.600.000,01 a R\$ 4.800.000,00	70 pontos
De R\$ 4.800.000,01 a R\$ 24.000.000,00	80 pontos
De R\$ 24.000.000,01 a R\$ 48.000.000,00	90 pontos



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

Acima de R\$ 48.000.000,00	100 pontos
----------------------------	------------

d) Critério 04 – situação do imóvel onde a empresa está localizada atualmente, para comprovação apresentar contrato de aluguel ou escritura pública atualizada, para comprovação da situação imobiliária do imóvel e comprovação do endereço que consta no Contrato Social:

Situação do imóvel	Pontuação
Imóvel próprio	40 pontos
Imóvel alugado	100 pontos

e) Critério 05 – quantidade de patentes ou solicitação de patentes junto ao INPI. Apresentar comprovação do registro de cada patente.

Número de patentes	Pontuação
Não possui	0 pontos
Solicitação de patentes	10 pontos
1 patente	20 pontos
2 patentes	40 pontos
Acima de 2 patentes	60 pontos

f) Critério 06 – Realização ou não de exportação por parte da empresa. Medição feita através de nota fiscal de exportação, de até, no máximo, 6 (seis) meses.

Situação de exportação	Pontuação
Não realiza exportação	0 pontos
Realiza exportação	50 pontos

g) Critério 07 – Comprovação de tempo de operação. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social.

Tempo de operação no mercado	Pontuação
Até 5 anos	10 pontos
Acima de 5 a 10 anos	30 pontos
Acima de 10 anos	60 pontos

h) Critério 08 – Liquidez Corrente. A comprovação de liquidez corrente deverá ser feita mediante apresentação do Balanço Patrimonial, assinado pelo proponente e pelo contador.

Liquidez corrente	Pontuação
Inferior a 1	10 pontos
Igual a 1	30 pontos
Superior a 1	60 pontos

i) Critério 09 – Existência de Passivo Ambiental. A comprovação de passivo ambiental deverá ser feita mediante apresentação de certidão negativa expedida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO
Cidade Mais Italiana do Brasil

Passivo Ambiental	Pontuação
Já existente	0 pontos
Não existente	50 pontos

j) Critério 10 – Coerência do Plano de Negócios. O Plano de Negócios deverá ser coerente entre os pontos apresentados. Inconsistências, equívocos ou distorções, terão desconto de pontos.

Plano de Negócios	Pontuação
Possuí grandes inconsistências entre os valores, produtos e itens apresentados, dificultando a segurança na escolha.	40 pontos
Possuí inconsistências entre os valores, produtos e itens apresentados.	60 pontos
Possuí uma inconsistência entre os valores, produtos e itens apresentados, sem comprometer a escolha.	80 pontos
Não possuí inconsistências entre os valores, produtos e itens apresentados.	100 pontos

5.4.2. A partir da publicação do edital, os interessados em receber os terrenos, terão prazo de 30 dias para enviarem suas propostas a Prefeitura Municipal de Antônio Prado, no setor de compras e licitações.

5.4.3. A habilitação citada no item 5.1.1. será analisada pela comissão de licitações.

5.4.4. A análise da viabilidade do Plano de Negócios e a pontuação será analisada pelo COMUDES – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social.

5.4.5. Serão inabilitadas as licitantes que:

a) não apresentarem a habilitação citada no item 5.1.1;

b) não apresentar o Plano de Negócios.

5.4.6. Será considerada vencedora a licitante que for habilitada e que obtiver a maior pontuação na soma de todos os critérios.

5.4.7. Em caso de empate entre as licitantes será realizado sorteio público.

5.4.8. Cada interessado poderá concorrer a somente um (01) terreno existente a ser doado.

5.5. Das obrigações

5.5.1. A vencedora, sob pena de reversão do imóvel ao patrimônio do Município, deverá:

a) instalar, iniciando as atividades da empresa no imóvel doado no prazo de até 2 (dois) anos, contados da transmissão, bem como gerando os empregos diretos e os investimentos propostos na implantação;

b) utilizar o imóvel em atividades industriais por, no mínimo, 10 (dez) anos, contados do início das atividades;



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

c) efetuar o pagamento do IPTU ou dos demais tributos incidentes sobre o imóvel durante todo o período, se estiver em área urbana;

d) utilizar o imóvel em atividades industriais, não podendo dar destinação diversa da estabelecida na proposta realizada, não sendo permitida locação para terceiros e nem sublocações.

5.5.2. Caso a donatária necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento destinado ao desenvolvimento da empresa, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do Município.

5.6. Das responsabilidades

5.6.1. Utilizar o imóvel em atividades industriais por, no mínimo, 10 (dez) anos contados a partir de 2 (dois) anos da transmissão do imóvel.

5.6.2 Cumprir as especificações constantes no edital e seus anexos e nas Leis Municipais nº 3.489/2025 e 3.552/2026.

5.6.3. Cumprir todas as orientações do MUNICÍPIO para o fiel desempenho das obrigações assumidas e observar a legislação pertinente.

5.6.4. Sujeitar-se à mais ampla e irrestrita fiscalização por parte do órgão municipal encarregado de acompanhar a execução do contrato, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas

5.6.5. Corrigir, reparar, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, os encargos da doação em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

5.6.6. Todas as despesas decorrentes dos encargos da doação, como manutenção e conservação do espaço, bem como as despesas no caso de obras, tais como, materiais, montagem, confecção, instalação, mão-de-obra, máquinas, equipamentos, instrumentos, locomoções, seguros de acidentes, detonações, impostos, contribuições previdenciárias, encargos trabalhistas e quaisquer outros que forem devidos relativamente à execução da obra e aos empregados.

5.6.7. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

5.6.8. Responder por danos e desaparecimentos de bens patrimoniais, bem como avarias que venham a ser causadas por seus empregados ou prepostos a terceiros ou ao MUNICÍPIO, desde que comprovada a culpa daqueles, em conformidade com o disposto nos arts. 69 e 70 da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais disposições legais pertinentes

5.6.9. Responsabilizar-se por quaisquer acidentes que venham a ser vítimas seus empregados quando em serviço, por tudo quanto às leis trabalhistas e previdenciárias lhes assegurarem e demais exigências legais para o exercício da atividade objeto dos encargos da doação, ficando, ainda, isento o MUNICÍPIO de qualquer vínculo empregatício com os mesmos.

5.6.10. Responsabilizar-se, no que se refere aos seus empregados, pela alimentação, transporte, atendimento médico ou outro benefício de qualquer natureza, ficando tais encargos por conta da DONATÁRIA, de acordo com a legislação em vigor.



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

5.6.11. Adotar todos os critérios de segurança no cumprimento das obrigações elencadas neste edital e seus anexos, tanto para seus funcionários, quanto na execução da obra e das demais obrigações.

5.6.12. Efetuar o pagamento de eventuais tributos e demais despesas inerentes à transmissão e ao uso do imóvel.

5.6.13. Permitir o livre acesso de representantes do Município no imóvel para execução de eventuais vistorias.

5.6.14. Cumprir as obrigações assumidas na apresentação de sua proposta técnica.

5.6.15. A inadimplência da DONATÁRIA, com referência aos encargos estabelecidos nas condições anteriores, não transfere a responsabilidade por seu pagamento ao MUNICÍPIO, nem poderá onerar o objeto do contrato, razão pela qual a DONATÁRIA renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva, com o MUNICÍPIO

6 – DO GESTOR E DO FISCAL DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

6.1. A gestão da doação ficará a cargo da Secretaria Municipal de Finanças, Desenvolvimento Econômico e Inovação.

6.2. A fiscalização será realizada pelo servidor Anderson Visentin, sendo seu suplente a servidora Carla Fantin.

7 – DO PAGAMENTO

7.1. Não haverá pagamento para este tipo de negócio, devendo a donatária atender às obrigações e responsabilidades citadas neste termo com contrapartida do imóvel doado.

8 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES

8.1. As quantidades e valores definidos são:

Item	Descrição	Un	Quant	Valor Avaliado
1	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 2.703,00 m ² (dois mil, setecentos e três metros quadrados), com frente de 30,50 m (trinta metros e cinquenta centímetros) e lateral de 88,60 m (oitenta e oito metros e sessenta centímetros), objeto da matrícula nº 22.874 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)	Un	1	230.000,00
2	Terreno urbano, localizado na Avenida das Indústrias, com área total de 3.108,80 m ² (três mil, cento e oito metros e oitenta centímetros quadrados), com frente de 33,77 m (trinta e três metros e setenta e sete centímetros) e lateral de 97,26 m (noventa e sete metros e vinte e seis centímetros), objeto da matrícula nº 21.872 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, avaliado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)	Un	1	260.000,00



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

12 – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

12.1. Não será exigida a garantia prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13 – DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

13.1. O objeto desta contratação NÃO se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 1.645/2022.

13.2. O objeto desta contratação se enquadra na descrição de bens e serviços comuns, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por edital, por meio de especificações usuais do mercado conforme o disposto no art. 6º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/21 e no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

14 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Esclarecimentos em relação a eventuais dúvidas poderão ser obtidos junto a Secretaria Municipal da Administração, pelo telefone (54) 3293 5604, nos dias úteis, no horário das 8h às 11h45min ou 13h15min às 17h30min, de segunda a sexta-feira, em dias úteis.

14.2. Faz parte deste Termo de Referência Técnico:

Anexo I – Minuta de Escritura Pública de Doação

Antônio Prado/RS, 19 de março de 2026.

Anderson Visentin
Diretor de Desenvolvimento Econômico

Carla Fantin
Secretária de Finanças, Desenvolvimento Econômico e Inovação

ANEXO I – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO COM ENCARGOS

ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO COM ENCARGOS que faz, nestas Notas, como outorgante doador, o MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO, e como outorgada donatária, [], na forma a seguir: SAIBAM todos quantos esta escritura pública virem que, aos [] dias do mês de [] do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade de Antônio Prado, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato de Notas, compareceram partes justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante doador, o MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Francisco Marcantonio, nº 57, Antônio Prado, RS, CNPJ nº 87.842.233/0001-10, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Roberto José Dalle Molle, [], domiciliado e residente nesta cidade de Antônio Prado, RS, CPF nº [] e RG nº [], e, de outro lado, como outorgada donatária, [], pessoa jurídica de direito privado, com sede na [], CNPJ nº [], neste ato representada por seu [], Sr. [], domiciliado e residente [], CPF nº [] e RG nº []. As partes, identificadas documentalmente como as próprias por mim, [], Tabelião de Notas, sobre cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, pelo representante do outorgante doador, foi dito que é senhor e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou hipotecas, do seguinte imóvel: []. Que o outorgante doador, estando devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 3.552/2026, e tendo em vista o contido no processo administrativo nº [], referente à Licitação na modalidade Chamamento Público nº [], pela presente escritura e na melhor forma de direito, doa, à outorgada donatária, como de fato doado tem, o bem imóvel acima descrito e caracterizado, com os seguintes encargos e condições: [1] A outorgada donatária deverá utilizar o imóvel doado em atividades industriais. [2] O imóvel doado reverterá ao patrimônio do outorgante doador: I – se a instalação e o início das atividades industriais da outorgada donatária no imóvel doado não ocorrer no prazo de dois anos, contados da transmissão; II – se a outorgada donatária não operar no imóvel doado por no mínimo dez anos, contados do início das atividades industriais; III – se no curso dos prazos fixados nos itens I e II, acima: a) não houver a realização dos investimentos conforme proposta apresentação no processo de Chamamento Público nº []; b) não houver o pagamento do IPTU e dos demais tributos incidentes sobre o imóvel doado; c) houver destinação diversa das atividades industriais; d) não forem prestadas as informações solicitadas pela fiscalização do outorgante doador no respectivo prazo; ou e) não forem cumpridas as demais condições estabelecidas no processo de Chamamento Público nº []. [3] No curso dos prazos fixados nos itens I e II, acima, o imóvel doado ficará gravado com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade. [4] Caso a outorgada donatária necessite oferecer o imóvel doado em garantia de financiamento destinado ao desenvolvimento de suas atividades industriais, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do outorgante doador. []. A seguir, pelo representante da outorgada donatária foi dito que aceitava a presente escritura de doação com encargos, nos termos em que está redigida, para todos os fins e efeitos legais [].

Antônio Prado, RS, assinado e datado digitalmente.