TERMO DE REFERÊNCIA
Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII c/c art. 40, § 1º

Órgão: Prefeitura Municipal de Campo Erê SC	
Setor requisitante: Secretaria da Cidade e Desenvolvimento	
Responsável pela demanda: Gilmar Jair Moreira	
E-mail: cidade@campoere.sc.gov.br	Telefone: 3655 3000

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O objeto desta contratação é a seleção da proposta mais vantajosa de empreendimento industrial/comercial, por meio de processo licitatório, para a Concessão de Direito Real de Uso de: Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC. A concessão visa a implantação de nova indústria, com o objetivo de gerar empregos e fomentar o desenvolvimento econômico local. O principal critério de julgamento das propostas será a geração do maior número de empregos diretos.

2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

A Concessão de Direito Real de Uso tem como objeto licitar área de terras de 1.260,00m², de propriedade do Município de Campo Erê. Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC.
O barracão será destinado exclusivamente a empreendimento do ramo industrial/comercial.
O direito real de uso concedido será de forma onerosa e terá prazo determinado de 5 anos, vinculado à geração de empregos e ao cronograma de implantação. O não cumprimento das metas e prazos estipulados na proposta da empresa poderá levar à rescisão unilateral do contrato e à perda do direito de uso.
Todas as obrigações e responsabilidades de manutenção e uso do imóvel, bem como a obtenção de licenças e alvarás, ficarão a cargo da empresa concessionária.
Quanto as restrições à participação, fica vedada a participação de empresas que:
1- Nos últimos 04 (quatro) anos anteriores à publicação do edital, tenham alienado, por qualquer motivo, áreas de terreno localizados no território do Município de Campo Erê/SC que poderiam ser utilizadas para fins de instalação empresarial. Esta vedação busca assegurar que o benefício da concessão atenda empresas com efetiva necessidade de área pública para implantação de suas atividades produtivas.
2- Ao tempo da licitação, estejam impedidas de participar de licitações ou contratar com o poder público decorrente de sanções aplicadas por atos ilícitos (LEI 14.133/2021), ou seja, Impedimento por Sanções Anteriores.

	3- Nos últimos cinco anos, tenham sido condenadas em processos judiciais por corrupção, fraude fiscal, ou outros atos que comprometam a sua moralidade administrativa. 4- Estejam em litígio ou que tenham sido penalizadas por violação de normas ambientais ou urbanísticas nos últimos anos. Esta restrição estimula práticas de responsabilidade socioambiental e urbanística entre os concorrentes. 5- Já possuem concessões de direitos reais de uso, objetivando evitar a concentração de mais de um imóvel público na mão da mesma empresa e promover a igualdade de oportunidades. 6- Que tenham declarado falência, visando assegurar a capacidade econômica e financeira das empresas para a gestão eficiente dos imóveis concedidos.
3.	**FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO** A presente contratação, por meio da Concessão de Direito Real de Uso de área de Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC, de propriedade do Município de Campo Erê/SC, fundamenta-se na necessidade da Administração Municipal em converter ativos imobilizados em instrumentos de desenvolvimento econômico e social. A utilização de bens públicos para a implantação de empreendimentos industriais visa, acima de tudo, fomentar a geração de empregos e aumentar a receita do município. A legitimidade jurídica deste processo é assegurada pela Lei Complementar nº 098/2018 e, de forma específica, pela Lei Municipal nº 2.628/2025, que autoriza expressamente a concessão de terrenos com benfeitorias para o fomento de atividades industriais/comerciais. Além disso, todo o procedimento será conduzido em estrita observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021, em especial o da eficiência, competitividade e, acima de tudo, o do interesse público. A escolha da concessão por meio de processo licitatório é a solução mais vantajosa e transparente. Ela garante que as empresas selecionadas serão as que melhor se alinham com o objetivo de gerar o maior número de empregos, assegurando um retorno social superior a qualquer outra modalidade, como uma venda direta do terreno com suas benfeitorias. A manutenção da titularidade do imóvel pelo poder público permite, ainda, a fiscalização e o controle do cumprimento das obrigações assumidas pelas empresas vencedoras.
4.	**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO** A solução proposta pela Administração Municipal consiste na abertura de processo licitatório para a Concessão de Direito Real de Uso. O objetivo principal é selecionar a proposta mais vantajosa para o município, com base no maior número de empregos gerados. Este projeto está amparado legalmente pela Lei Complementar nº 098/2018 e pela Lei Municipal nº 2.628/2025, que autorizam a cessão de bens públicos para fins de desenvolvimento industrial/comercial. A iniciativa busca dar a devida utilidade ao imóvel Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC, transformando-o em um polo de atividade econômica.

Para garantir a transparência, a eficiência e o planejamento, o processo seguirá as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, com as seguintes etapas:

- Publicação do Edital: O documento oficial irá detalhar os requisitos técnicos, jurídicos e de regularidade fiscal que as empresas interessadas devem cumprir.

- Análise das Propostas: As propostas serão avaliadas com base em uma tabela de pontuação que inclui itens como a viabilidade do empreendimento, o cronograma de execução, a previsão de faturamento e, principalmente, a geração de novos empregos.

- Restrições e Condicionantes: Fica vedada a participação de empresas que: realizem a comercialização de agrotóxicos; utilizem produtos inflamáveis em seus processos de industrialização; produzam, manipulem ou armazenem produtos explosivos ou materiais oxidantes.

- Critério de Julgamento: A empresa que obtiver a maior pontuação total, comprovando a superioridade de sua proposta técnica e a capacidade de gerar mais empregos, será a vencedora do certame.

Em suma, o projeto de concessão é uma solução estratégica para atrair investimentos e estimular o crescimento econômico e social do município, garantindo um processo seletivo justo e transparente, alinhado com o interesse público.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da eficiência, planejamento, competitividade e interesse público, a presente contratação requer a observância dos requisitos abaixo, os quais deverão constar no processo licitatório e ser devidamente analisados na fase de julgamento das propostas:

1 - Proposta do Empreendimento: O interessado deverá apresentar um plano detalhado das atividades industriais ou de prestação de serviços a serem desenvolvidas no imóvel, com provas cabais de provável sucesso em sua execução.

2 - Projeto de Engenharia: Caso a edificação existente no terreno não atenda aos requisitos do empreendimento, deverá ser apresentado o projeto de engenharia com memorial descritivo, plantas e adequações necessárias e ART ou RRT devidamente assinada por profissional habilitado.

3 - Cronograma Físico-Financeiro: A empresa deve apresentar um cronograma para a execução da obra, contendo:

a) Etapas previstas da implantação do empreendimento;
b) Prazos de execução física e financeira;
c) Data prevista de início das atividades operacionais.

Observação: O descumprimento injustificado dos prazos poderá ensejar a rescisão unilateral do contrato de cessão, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

4 - Previsão de Início das Atividades Propostas:
Deve-se apresentar a data estimada de início das atividades, vinculada ao cronograma. O não cumprimento poderá implicar a caducidade do direito de uso, por inexecução contratual.

5 - Previsão de faturamento mensal e indicação de novos empregos:
A proposta deverá conter:
a) Estimativa de faturamento mensal da empresa;
b) Previsão quantitativa de empregos diretos e indiretos a serem gerados, com justificativa técnica/econômica.

6 - Impacto Ambiental:
Nos casos em que a atividade a ser implantada apresentar potencial de impacto ambiental significativo, será exigida:
a) Apresentação de estudo de impacto ambiental (EIA) ou relatório de impacto (RIMA);
b) Proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, nos termos da legislação ambiental vigente.

7 - Licenças, Certidões e Regularidade Fiscal
A empresa deverá apresentar, no momento oportuno:
a) Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais (inclusive CRF - FGTS);
b) Alvarás, licenças ambientais e autorizações de funcionamento exigidas pela legislação aplicável;
c) Comprovação de regularidade jurídica, fiscal social e trabalhista e econômico-financeira, conforme exigido no art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

8 - Adequação às normas do município O projeto e a atividade devem ser compatíveis com o uso do terreno e com as normas municipais de urbanismo e zoneamento.

9 - Critérios de Julgamento e Comprovação dos Requisitos
Cada requisito será objeto de pontuação, com faixas definidas em edital, objetivando o maior retorno econômico ao Município.
A comprovação documental dos requisitos será obrigatória.
A empresa que obtiver a maior pontuação comprovada será considerada vencedora do certame, respeitando-se o critério de julgamento previsto no edital - Maior retorno econômico.
Será atribuída uma tabela da proposta técnica/Plano de Negócios com pontuação mínima e máxima de acordo com os critérios a seguir:

I- Quanto à geração de novos empregos diretos imediatos:
a) De 01 (mínimo) a 05 empregos: 10 pontos;
b) De 06 a 10 empregos: 20 pontos;
c) Mais de 10 empregos: 30 pontos;

II- Quanto à geração de novos empregos indiretos imediatos:

a) De 01 a 10 empregos: 10 pontos;
b) De 11 a 20 empregos: 20 pontos;
c) Mais de 20 empregos: 30 pontos;

III- Previsão de faturamento mensal bruto imediato do empreendimento:

a) Até R$ 50.000,00: 10 pontos;
b) De R$ 50.001,00 a R$ 150.000,00: 20 pontos;
c) Acima de R$ 150.001,00: 30 pontos;

IV- Quanto a utilização de mão de obra:

a) Exclusivamente local: 30 pontos;
b) Local e de outras áreas (regiões): 20 pontos;
c) Exclusivamente de outras áreas (regiões): 0 pontos;

V- Valor Oferecido como contribuição financeira ao Município:

a) De R$ 100,00 a R$ 200,00 mensais: 10 pontos;
b) De R$ 201,00 a R$ 300,00 mensais: 20 pontos;
c) Acima de R$ 301,00 mensais: 30 pontos;

Pontuação máxima: 150 (cento e cinquenta pontos).

Será considerada vencedora a proposta que obtiverem maior nota no somatório total.
Permanecendo o empate, deverá ser realizado sorteio público, a ser agendado posteriormente.

6. EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto se inicia após a assinatura do contrato de Concessão de Direito Real de Uso, formalizando o compromisso entre a Administração Municipal e a empresa vencedora do certame. A partir desse momento, a empresa será a única responsável pela implantação e operação do empreendimento, sob a supervisão e fiscalização do Município.

A execução do objeto ocorrerá nas seguintes etapas:

• Implantação: A empresa deverá executar o empreendimento conforme a proposta e o cronograma físico-financeiro aprovados. Isso inclui as obras de construção, reforma ou adaptação da edificação, a aquisição e instalação de máquinas e equipamentos, e a obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias para o funcionamento da atividade industrial.

• Cumprimento de Prazos: A empresa deverá respeitar rigorosamente os prazos estabelecidos no cronograma, especialmente a data de início das atividades operacionais e a meta de criação de empregos. O descumprimento injustificado poderá levar à rescisão unilateral do contrato, conforme previsto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

• Fiscalização e Relatórios: O Município fará o acompanhamento constante da execução do projeto, verificando se as atividades estão em conformidade com o cronograma e com as normas técnicas e ambientais. A empresa deverá apresentar relatórios periódicos para comprovar o progresso

das obras e a efetivação das metas de geração de empregos e faturamento.

• Início das Operações: A conclusão da execução do objeto ocorre com o início das atividades industriais e a operação efetiva do empreendimento. A partir deste ponto, a empresa assume a responsabilidade total pela manutenção e gestão do imóvel, em conformidade com as regras estabelecidas no contrato de concessão.

7. GESTÃO DO CONTRATO

O município de Campo Erê, designa como Gestor o Sr. Jakson Goulart e como fiscal o Sr. Gilmar Jair Moreira, para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais contábeis, além do acompanhamento e fiscalização dos serviços/compras, devendo registrar em relatório todas as ocorrências e as deficiências, nos termos da Lei Federal n° 14.133/21.

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Não se aplica.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A empresa que obtiver a maior pontuação comprovada será considerada vencedora do certame, respeitando-se o critério de julgamento previsto no edital - Maior retorno econômico.

Será atribuída uma tabela da proposta técnica/Plano de Negócios com pontuação mínima e máxima de acordo com os critérios a seguir:

VI- Quanto à geração de novos empregos diretos imediatos:

d) de 01 (mínimo) a 05 empregos: 10 pontos;
e) de 06 a 10 empregos: 20 pontos;
f) Mais de 10 empregos: 30 pontos;

VII- Quanto à geração de novos empregos indiretos imediatos:

d) De 01 a 10 empregos: 10 pontos;
e) de 11 a 20 empregos: 20 pontos;
f) Mais de 20 empregos: 30 pontos;

VIII- Previsão de faturamento mensal bruto imediato do empreendimento:

d) Até R$ 50.000,00: 10 pontos;
e) De R$ 50.001,00 a R$ 150.000,00: 20 pontos;
f) Acima de R$ 150.001,00: 30 pontos;

IX- Quanto a utilização de mão de obra:

d) Exclusivamente local: 30 pontos;
e) Local e de outras áreas (regiões): 20 pontos;
f) Exclusivamente de outras áreas (regiões): 0 pontos;

X- Valor Oferecido como contribuição financeira ao Município:

d) De R$ 100,00 a R$ 200,00 mensais: 10 pontos;
e) De R$ 201,00 a R$ 300,00 mensais: 20 pontos;
f) Acima de R$ 301,00 mensais: 30 pontos;

Pontuação máxima: 150 (cento e cinquenta pontos).

A avaliação observará os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, isonomia e transparência, assegurando igualdade de condições entre os participantes.
Será considerada vencedora a empresa que obtiver a maior pontuação final, desde que todos os elementos declarados na proposta estejam devidamente comprovados, conforme os prazos e condições estabelecidos neste edital.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Concessão de Direito Real de Uso de um barracão comercial/industrial, a título gratuito.
Não se trata de levantamento de preços, dada a ausência de contraprestação financeira. Contudo, foram observadas as obrigações e contrapartidas usuais previstas em concessões semelhantes, como a manutenção e conservação do imóvel, destinação do imóvel à finalidade específica aprovada pela administração pública, prestação de contas e relatórios periódicos de uso, números de empregados, entre outros.

11 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O processo de Concessão de Direito Real de Uso não implicará em despesas de investimento ou custeio diretas para a Administração Municipal. O ônus financeiro pela implantação do empreendimento será integralmente de responsabilidade da empresa vencedora.
A compatibilidade orçamentária da presente contratação é demonstrada da seguinte forma:

1. Natureza da Despesa: A concessão não se enquadra como despesa orçamentária, pois o município não irá desembolsar recursos para a empresa. Ao contrário, o que se espera é um aumento da receita municipal em médio e longo prazo, por meio da arrecadação de impostos e taxas gerados pela nova atividade industrial/comercial.
2. Custos Indiretos: As únicas despesas a serem assumidas pela Administração se referem a custos indiretos e de gestão do processo licitatório, como a publicação de editais, o funcionamento da comissão de análise e a fiscalização do contrato. Esses custos são de valor reduzido e já estão previstos na dotação orçamentária do órgão responsável pela condução do processo, sob a rubrica de "gestão administrativa" ou similar.
3. Compromisso Assumido: O compromisso financeiro do município com a empresa é nulo. A responsabilidade da Administração se restringe à cessão do uso do bem público e à fiscalização do cumprimento das cláusulas contratuais, sem a previsão de repasses financeiros ou subvenções.

Em suma, a presente contratação não impacta negativamente a previsão de recursos orçamentários, sendo uma medida que visa, ao contrário, promover o desenvolvimento econômico e gerar um retorno positivo para as finanças públicas.

12 INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO

Não se aplica

13 PRAZO DO CONTRATO/ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO CONTRATUAL:

O prazo do contrato de Concessão de Direito Real de Uso será definido no edital e deve ser compatível com o tempo necessário para que a empresa vencedora realize os investimentos previstos em sua proposta e obtenha o retorno financeiro de seu empreendimento. Esse prazo será estabelecido de forma a garantir a viabilidade econômica do projeto, sem, contudo, configurar uma concessão por tempo indeterminado.

Possibilidade de Prorrogação Contratual

A prorrogação do contrato é uma possibilidade, desde que a empresa vencedora cumpra as seguintes condições e os procedimentos formais exigidos:

- Solicitação Formal: A prorrogação deve ser solicitada formalmente pela empresa, por meio de um requerimento administrativo, em um prazo determinado antes do fim da vigência contratual.
- Avaliação de Cumprimento: A Administração Municipal fará uma avaliação rigorosa do desempenho da empresa, verificando se todas as obrigações contratuais foram cumpridas, especialmente as metas de geração de empregos e o uso do imóvel conforme o objeto da concessão.
- Justificativa de Interesse Público: A prorrogação só poderá ser concedida se for comprovado o interesse público na continuidade da concessão, como a manutenção dos empregos gerados e o fortalecimento da atividade industrial/comercial no local.
- Termo Aditivo: A prorrogação não é automática. Se aprovada, ela será formalizada por meio de um termo aditivo ao contrato original, estabelecendo um novo prazo.

Todas as condições e prazos para a prorrogação serão detalhados no edital, garantindo a transparência e o controle do processo pela Administração Pública.

14. Campo Erê, 13 de fevereiro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GILMAR JAIR MOREIRA
Data: 13/02/2026 15:56:58-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GILMAR JAIR MOREIRA
Secretário da Cidade e Desenvolvimento