



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

### TERMO DE REFERÊNCIA

Documento Baseado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme inciso XX, art. 6º da Lei nº 4.133/2021 e Decreto Municipal 3.605/2023.

#### **Objeto:**

“Seleção de empresário(s) do(s) segmento(s) industrial, comercial ou de serviços, para instalação e funcionamento no Município pela alienação por **venda** de imóveis” com cláusulas de reversão e penalidade, em conformidade com a Política de Desenvolvimento Econômico do Município estabelecida pela Lei Municipal nº 1.894, de 26 de junho de 2017 e suas alterações, Lei Municipal nº 1.909/2017 e Lei Municipal nº 2.105/2021 descrito abaixo :

#### **1) ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO A SER ALIENADO:**

**CONJUNTO DE 3 LOTES(11,12 e 13) ONDE EXISTE UMA BALANÇA MUNICIPAL DESATIVADA conforme descritos abaixo:**

**Lote 11- Matrícula 84.631**, Quadra B situada na Rua Maria Machado, esquina com loteamento empresarial de Capela do alto, Bairro Iperó, Município de Capela do Alto- SP- medindo 22,90 m de frente para a rua Maria Machado mais 12,61 em curva(raio de 8,61) para a rua Um: 39,92 m do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, até os fundos, confrontando com o lote 12: 31, 58 m do lado esquerdo, confrontando com a rua Um: 29,98m nos fundos, confrontando com o lote 10, **perfazendo a área de 1.202,39 m<sup>2</sup>**.

**Lote 12- MATRÍCULA: 84.632**, Quadra B, rua Maria Machado, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto (SP), medindo 25,10m de frente para a referida rua; 40,01m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 13; 39,92m do lado esquerdo, confrontando com o lote 11; 25,10m nos fundos, confrontando com o lote 10, **perfazendo a área de 1.003,18m<sup>2</sup>**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

**Lote 13- MATRÍCULA: 84.633-** Quadra B, rua Maria Machado, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto (SP), medindo 25,00m de frente para a referida rua; 40,12m do lado direito, de quem olha para o imóvel, da frente aos fundos; confrontando com a Viela; 30,01m do lado esquerdo, confrontando com o lote 12; 25,86m nos fundos, confrontando com o lote 10, **perfazendo a área de 1.018,76m<sup>2</sup>.**

### 2) JUSTIFICATIVA

A alienação por meio de venda **CONJUNTO DE 3 LOTES(11,12 e 13) ONDE EXISTE UMA BALANÇA MUNICIPAL DESATIVADA** acima atenderá às necessidades:

Desde seu lançamento, ocorrido em 24 de Agosto de 2017, o PROGRAMA INVISTA EM CAPELA já atraiu dezenas de empresas, deixando o município de Capela do Alto em destaque por diversas vezes. Acreditamos que um dos destaques mais relevantes que Capela do Alto teve foi com relação a surpreende geração de emprego, atingindo um índice praticamente três vezes maior que em todo o restante do Brasil. Com a implantação dessa política de desenvolvimento o município, a prospecção de novas empresas e a constante melhoria na infraestrutura dos polos industriais, novas empresas tem procurado Capela do Alto para instalar suas unidades fabris, por isso da necessidade de tão importante processo licitatório, que permitirá a vinda de mais empresas, o que gerara ainda mais empregos e renda a nossa população, além de aumentar a arrecadação dos cofres públicos municipais.

### 3) ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

O custo estimado total **CONJUNTO DE 3 LOTES(11,12 e 13) ONDE EXISTE UMA BALANÇA MUNICIPAL DESATIVADA** a ser vendido será de **R\$ 545.050,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil e cinquenta reais.)**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

conforme descrito na tabela abaixo:

<b>CENTRO EMPRESARIAL</b>				
<b>CONJUNTO DE 3 LOTES(11,12 e 13) onde existe uma balança municipal desativada</b>				
<b>Lote</b>	<b>Matricula</b>	<b>Cadastro Municipal</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Valor</b>
lote 11	84631	<b>8386</b>	<b>1.202,39</b>	198.294,39
lote 12	84632	<b>8387</b>	<b>1.003,18</b>	170.956,00
lote 13	84633	<b>8388</b>	<b>1.018,76</b>	175.799,61
<b>TOTAL</b>			<b>M<sup>2</sup></b> 3.224,33	<b>R\$ 545.050,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil e cinquenta reais.)</b>

Valores utilizados conforme o laudo de avaliação em anexo

#### 4) DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA DONATÁRIA

A EMPRESA **DONATÁRIA** contratada, no decorrer da execução do contrato, obriga-se a cumprir os itens conforme especificações deste termo de Referência:

- a) Cumprir todos os itens e prazos da proposta apresentada na licitação, bem como manter as mesmas condições de habilitação e participação na concorrência que haja vencido para a obtenção da doação aqui tratada, tudo sob pena de reversão da doação, sem direito de retenção ou indenização por benfeitorias, obras ou quaisquer outros atos no imóvel doado que reverterá ao patrimônio da Municipalidade sem quaisquer gravames ou ônus de qualquer espécie;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

- b) Iniciar as obras de implantação do empreendimento no prazo proposto e exigido no edital, contados da assinatura do Contrato, prazo este que apenas poderá ser ampliado mediante justificativa da Donatária, comprovando necessitar de prazo para melhor adequação do imóvel às suas necessidades. Eventual pedido de dilação de prazo será analisado pela Divisão de Planejamento e Procuradoria, que apresentarão pareceres ao Chefe do Executivo Municipal, a quem compete exclusivamente a decisão sobre a dilação de prazo requerida;
- c) Iniciar as atividades no prazo proposto e exigido no edital e na proposta, salvo se por fatos imputados exclusivamente a terceiros, caso fortuito ou força maior;
- d) Arcar com todos os encargos sociais, tributos federais, estaduais e municipais, seguros, uniformes, equipamentos de proteção de pessoal, alimentação e demais exigências das leis trabalhistas, previdenciárias, sindicais e securitárias, sendo considerada nesse particular, como única empregadora, responsabilizando-se pelo cumprimento integral de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, com total isenção da Prefeitura;
- e) Faturar no município de Capela do Alto/SP os bens e serviços produzidos na unidade local, bem como obedecer às normas legais estabelecidas nas posturas municipais, estaduais e federais, bem como licenciar eventual frota de veículos no Município de Capela do Alto/SP;
- f) Observar e fazer cumprir as normas e procedimentos de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como cumprir o disposto no artigo 7º, inciso 33 da Constituição Federal com a redação dada pela Lei Federal nº 9.854/1999;
- g) Averbar na matrícula do Imóvel todas as edificações realizadas;
- h) Encaminhar, anualmente ou quando requisitado pela Prefeitura, documentação à Prefeitura a fim de demonstrar que as contrapartidas e os encargos constantes da proposta para o empreendimento estão sendo cumpridos, considerando-se o cronograma apresentado e eventuais adequações que venham a ser discutidas entre as Partes e implementadas pela Donatária;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

- i) Manter, durante todo o prazo de vigência do Contrato, o capital social da Donatária subscrito e integralizado no valor de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor correspondente aos investimentos propostos na licitação.

### **5) DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- a) Cumprir todos encargos assumidos nos termos do edital de concorrência pública;
- b) Garantir à Donatária todos os benefícios concedidos conforme edital de concorrência pública;
- c) Auxiliar a Donatária na obtenção de todas as licenças, autorizações, permissões, alvarás e similares;
- d) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos prepostos da Donatária.

### **6) DO LOCAL, PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO**

**Local:** Capela do Alto.

**Prazo:** iniciar as atividades empresariais no prazo estabelecido e não superior a 2 (dois) anos contados da adjudicação.

**Execução:** O vencedor do certame se compromete a manter o cumprimento de tudo que for objeto das propostas pelo prazo de 05 (cinco) anos a partir da adjudicação sob pena de reversão da doação sem direito a retenção ou indenização por qualquer benfeitoria;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

### **7) DA DOCUMENTAÇÃO**

Para estar tecnicamente habilitado a empresa deverá apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos relativos à Habilitação:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova de inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante (Tributos Mobiliários) e com a Fazenda Municipal de Capela do Alto/SP;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal incluindo tributos da Secretaria da Receita Federal, Tributos de natureza previdenciária e Dívida Ativa da União;
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade de Situação/CRS.
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;
- g) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante (Tributos Mobiliários) e com a Fazenda do Estado de São Paulo.
- h) Certidões dos Cartórios de Protestos, relativas aos locais da sede e filiais, se houver.
- i) **Demais documentos exigidos por Lei, ainda que não mencionados em contrato.**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco de Assis, 26 – Fone: (15) 3267-8800

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

### **8) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O preço de venda poderá ser pago à vista ou em até **18 (dezoito)** parcelas iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira com vencimento para 15 (quinze) dias após a assinatura do termo de compromisso acrescendo-se juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da segunda parcela. Sem capitalização no caso de parcelamento em 6 (seis) vezes. Ocorrendo a inadimplência de 03 parcelas consecutivas ou alternadas, ocorrerá reversão da alienação e retenção dos valores já pagos, e, quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel reverterão em favor do Município.

### **9) DA FISCALIZAÇÃO**

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Gestor do Setor do Departamento de Desenvolvimento Econômico e Fiscal do Contrato designado pela Administração Municipal conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da e art. 117º Lei nº 14.133/2021 .

### **10) ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA**

Não de aplica

Capela do Alto, 28 de maio de 2025

**Responsavel pelo Departamento:**

**Milton Feitoza**

**RG.: 20.253.035-8**



**MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO**

PRACA SÃO FRANCISCO, Nº 26 - CENTRO - CNPJ: 46.634.077/0001-14

CAPELA DO ALTO/SP - CEP 18.195-000

FONE: (15) 3267-8800



CÓDIGO DE ACESSO

39A2F4F07D834FD8BAE87D16AB9A51F0

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: MILTON BEZERRA FEITOZA em 23/06/2025 10:04:04  
CPF:\*\*\*.\*\*\*-.808-69  
Certificadora: MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://capeladoalto.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/39A2F4F07D834FD8BAE87D16AB9A51F0>