



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 doação 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 DOS OBJETOS A SEREM ALIENADOS:

1. **LOTE 1- MATRÍCULA 109.319- Área: 11.004.95 M² DO CONJUNTO INDUSTRIAL CERCADINHO** localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo, proveniente do desmembramento do Terreno (gleba 4) sob a matrícula 91.568 do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí , Bairro do Itarassú (Cercadinho) – Município de Capela do Alto – São Paulo.
2. **LOTE 8- MATRÍCULA 109.326- Área: 11.006.95 m²- DO CONJUNTO INDUSTRIAL CERCADINHO** localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo, proveniente do desmembramento do Terreno (gleba 4) sob a matrícula 91.568 do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí , Bairro do Itarassú (Cercadinho) – Município de Capela do Alto – São Paulo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

3. **MATRÍCULA 69.493- Área: 10.261,00 M² – DISTRITO DO PORTO** situada no Bairro do Porto, em Capela do Alto, comarca de Tatuí com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um marco cravado à margem da Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), daí segue decidindo com o remanescente, com rumo 56°19'NE e distância 115,25M, até um marco cravado na divisa da Gleba 77; deflete à direita e segue até a divisa da Gleba 78, com rumos e distâncias de 16°10' e 34,25m; 26°00'SE e 58,50m; deflete à direita e segue dividindo com o remanescente, com rumo 49°57'SW e 103,31m, até um marco cravado à margem da referida Estrada, segue por esta, à direita, com rumo 30°20'NW e 98,85m, até encontrar o marco ponto de partida. Município de Capela do Alto – São Paulo.
4. **MATRÍCULA 69.492- Área: 11.562,00 M² – DISTRITO DO PORTO**, situada no Bairro do Porto, em Capela do Alto, comarca de Tatuí com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um marco cravado à margem da Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), junto a divisa da Gleba 77; segue dividindo com a Gleba 77, com rumo e distância de 49°NE e 110,60m, até um marco; deflete à direita e segue dividindo com a Gleba 77, com os rumos e distâncias de 34°50'SE e 12,95m; 37°45'SE e 58,50m; 28°00'SE e 43,60m; deflete à direita e segue dividindo com o remanescente, com rumo 56°19'SW e 115,25m, até encontrar um marco cravado à margem da referida Estrada Municipal; segue por esta, à direita, com rumo 30°20'NW e 97,45m, até encontrar o marco ponto de partida. Município de Capela do Alto – São Paulo.

2) JUSTIFICATIVA

A alienação por meio de doação dos 4 terrenos acima atenderão às necessidades:

Desde seu lançamento, ocorrido em 24 de Agosto de 2017, o **PROGRAMA INVISTA EM CAPELA DO ALTO** já atraiu dezenas de empresas, deixando o município de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

Capela do Alto em destaque por diversas vezes. Acreditamos que um dos destaques mais relevantes que Capela do Alto teve foi com relação a surpreendente 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 de cada terreno acima citados está descrito na tabela abaixo:

DISTRITOS DO CERDADINHO E DO PORTO			
Lote	Metragem (m ²)	Inscrição Municipal	Valor médio de avaliações (para fins ITCMD)
<u>LOTE 1</u> <u>Cercadinho</u>	11.004.95 m²	00007.10828-1	R\$ 1.531.999,08 (Um milhão, quinhentos e trinta e um mil, novecentos e noventa e nove reais e oito centavos.)
<u>Lote 8-</u> <u>Cercadinho</u>	11.005.96 m²	00007.10835-1	R\$ 1.532.277, 50 (Um milhão, quinhentos e trinta e dois mil , duzentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos)
DISTRITO DO PORTO Área B	10.261,00 m²	0007.708566-1	R\$ 1.640.836, 51 (Um milhão, seiscentos e quarenta mil, oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos)
DISTRITO DO PORTO	11.562,00 m²	00007.08567-1	R\$ 1.848.879, 79 (Um milhão, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e setenta e nove centavos)

Valor utilizado **conforme os laudos de avaliação em anexo**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

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;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

- 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;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

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;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

CEP 18195-000 – Capela do Alto – SP

- 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.**

8) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

NÃO SE APLICA, pois trata-se de doação de terreno público

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 se aplica

Capela do Alto, 27 novembro 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

D31F2711C6BF4C50A4BB6CDCE1DD1F46

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://capeladoalto.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/D31F2711C6BF4C50A4BB6CDCE1DD1F46>