



PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

TERMO DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO DE BEM PÚBLICO MUNICIPAL

1. DO OBJETO DA CONCESSÃO

O objeto do presente Termo de Referência consiste na Concessão de Direito Real de Uso, para fins de exploração econômica, instrumentalizado por meio de contrato administrativo a título oneroso, de Terreno Público, situado no Distrito Industrial do Rio Grande (DIRG), de propriedade do Município de Rio Grande, área constante da **matrícula nº 78.318** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande – RS, do livro nº 2 do Registro Geral.

2. DA BASE LEGAL

A alienação do bem rege-se pelas disposições expressas na **Lei Federal nº 8.666/93**, na **Lei Municipal nº 8.513, de 24 de Junho de 2020**, e nos termos do **art. 86, § 1º da Lei Orgânica do Município**.

3. DA JUSTIFICATIVA

A concessão de direito real de uso visa salvaguardar o patrimônio público e dar cumprimento à sua função social, garantindo desenvolvimento e benefícios à Municipalidade e aos seus cidadãos através de bem dominial.

3.1—Justificam e motivam a presente concessão real de uso de imóvel pertencente ao Município, aprovada pela **Lei Municipal nº 8.513, de 24 de Junho de 2020**, com os propósitos de:

3.1.2–Desenvolver o Distrito Industrial do Município de Rio Grande, RS, aproveitando as potencialidades do Município, tendo ainda como fator principal a logística e a localização da área licitada para instalação de empresa vencedora do certame licitatório;

3.1.3–Proteger a propriedade do patrimônio público e dar cumprimento à sua função social, garantindo assim benefícios ao Município e aos seus cidadãos, destinando o imóvel objeto deste Termo de Referência ao desenvolvimento de atividades industriais e comerciais a serem executadas pelo concessionário;

3.1.4–Obter, pela concessão, a edificação e operação dessa unidade industrial/comercial, que incremente a atividade econômica do Município, aumente a arrecadação de tributos e gere empregos, qualificação profissional, renda e benefícios à população local.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO

4.1 –O imóvel, objeto deste Termo de Referência, é um terreno com topografia plana de forma irregular, com superfície seca, sem benfeitorias; porém apresenta total infraestrutura oferecida pelo distrito Industrial para utilização imediata, condição facilitadora para instalação de empresa concessionária no local, sendo dotado de (conforme o Registro do Imóvel da Comarca de Rio Grande):

- Rede de energia elétrica;
- Rede de fornecimento de água;
- Rede esgoto e pluvial;
- Rede telefônica, internet e TV a cabo;
- Iluminação pública;
- Correio domiciliar;
- Transporte coletivo próximo;
- Serviço de coleta de lixo e demais necessidades básicas.

4.2 – O terreno cuja concessão onerosa do direito real de uso é objeto deste certame será destinado ao uso exclusivamente para indústria, comércio e empresa prestadora de serviços, e os valores da outorga serão definidos em razão das

propostas dos interessados, formuladas nos termos do Edital de Concorrência Pública respectivo;

4.3 – O terreno a ser licitado constitui lote único no Distrito Industrial;

4.4 – Memorial Descritivo do objeto (Cartório de Registro de Imóveis):

“Uma fração de terras de formato irregular, com área de 24.466,27 m² (vinte e quatro mil, quatrocentos e sessenta e seis metros e vinte decímetros quadrados), denominada Área Institucional 4 AI-4, situada no setor 3 (três), do Distrito Industrial de Rio Grande, neste município, com as seguintes confrontações: ao norte com área pertencente à Cotrijuí, onde mede 257,80m (duzentos e cinquenta e sete metros e oitenta centímetros) e com AI-1 onde mede 70,00m (setenta metros) onde existe um ângulo de 90°00'00" (noventa graus) com a divisa leste; ao sul, com o limite da faixa de domínio da Via Industrial (Via Coletora de Tráfego) onde há três desenvolvimentos; um em reta de 42,59m (quarenta e dois metros e cinquenta e nove centímetros) com um ângulo de 54°12'30" (cinquenta e quatro graus, doze minutos e trinta segundos) na divisa oeste, um desenvolvimento curvilíneo de 161,14 m (cento e sessenta e um metros e quatorze centímetros) e um trecho em reta de 164,74 m (cento e sessenta e quatro metros e setenta e quatro centímetros) onde existe um ângulo de 90°00'00" (noventa graus) com a divisa leste ao leste com RT II onde mede 34,98 m (trinta e quatro metros e noventa e oito centímetros) onde existe um ângulo de 90°00'00" (noventa graus) com a divisa sul, e mais um segmento reto de 70,28m (setenta metros e vinte e oito centímetros) com a AI-1, onde forma um ângulo de 270°00'00" (duzentos e setenta graus); distando 64,00m (sessenta e quatro metros) de intersecção dos limites das faixas de domínio da Avenida Almirante Maximiano Fonseca (antiga "Via Portuária") e Via Industrial (Via Coletora de Tráfego).”

A Fig. 1 ilustra a localização do imóvel público a ser alienado.

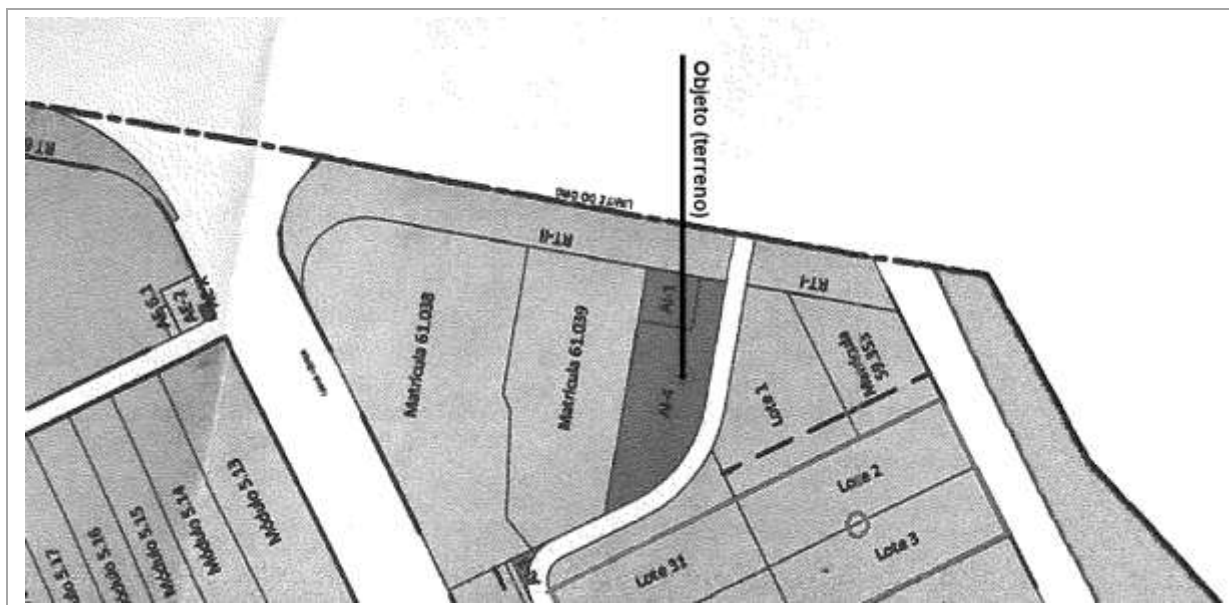


Figura 1: Localização do imóvel a ser alienado

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

5.1– Serão admitidas ao certame licitatório somente PESSOAS JURÍDICAS, com objeto social compatível com o do empreendimento a ser implantado no terreno pretendido, e que atendam aos requisitos de participação e de habilitação expressos no Edital de Concorrência Pública.

6. DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA E DO PRAZO DE CONCESSÃO

6.1– Ao participarem do certame, os interessados ficam cientes de que a alienação do terreno objetiva que a futura concessionária se utilize do imóvel público para o fim específico de nele edificar e operar unidade industrial/comercial que incremente a atividade econômica do Município; aumente a arrecadação de tributos e gere emprego, renda e benefícios à população local;

6.1.1– O interessado que vier a assumir a Concessão compromete-se, sob pena de rescisão do instrumento e de reversão total da posse do imóvel ao Município, sem qualquer ônus para esta Municipalidade, a responder pelos seguintes encargos:

a) Implantação no imóvel objeto da concessão de uma unidade industrial/comercial, no prazo de 300 meses, contados da data da assinatura do

termo de concessão do direito real de uso, prorrogável por acordo entre as partes, com investimento de, no mínimo, R\$ 700.000,00.

b) Obtenção com a implantação e o funcionamento do empreendimento, de um faturamento anual mínimo de R\$ 1.000.000,00.

c) Geração de, no mínimo, 40 novos empregos permanentes diretos e indiretos.

6.2—A assinatura do Termo de Concessão deUso prevê outorga do imóvel em favor de pessoa jurídica de direito, pelo período de 25 (vinte e cinco) anos,iniciando-se a contagem na data da assinatura do Termo de CONCESSÃO DE USO, renovável pelo mesmo prazo, a critério da Administração Municipal e através de licitação na modalidade de concorrência, pelo tipo maior lance ofertado.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1— Fica a empresa vencedora do certame obrigada a protocolar o projeto de aprovação do empreendimento junto à Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento em até 60 (sessenta) dias corridos, a partir da assinatura do contrato de concessão;

7.2—O projeto da instalação deverá obedecer ao Código de Obras Municipal, bem como a legislação ambiental vigente;

7.3— O projeto de construção que não for aprovado pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento deverá ser adequado em um prazo de 30(trinta) dias corridos após o indeferimento do projeto, passível de eliminação em caso de não aprovação pelo setor competente ou expiração do prazo;

7.4— O prazo máximo para início da construção do empreendimento será de 180(cento e oitenta) dias a contar da data de emissão do Alvará de Construção;

7.5— O prazo máximo para início do funcionamento da empresa será de 18 (dezoito) meses a contar da data de início da construção;

7.6— Nos casos fortuitos ou de força maior, definidos no Código Civil Brasileiro, superveniente a data de assinatura do contrato e devidamente caracterizado e comprovado, os prazos referidos nos itens 7.1, 7.3, 7.4 e 7.5, eventualmente poderão ser prorrogados, em ato motivado, através de termo aditivo.

8. DO ACOMPANHAMENTO

Será designado pelo Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento, representantes da Administração Pública, para que juntamente com o Setor Jurídico, efetuem o acompanhamento e a fiscalização do Contrato, principalmente quanto ao cumprimento dos prazos e obrigações nele estabelecidos.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

9.1– Cumprir, dentro do prazo pactuado, as obrigações assumidas e as condições estabelecidas no Termo de Concessão de Direito Real de uso, sob pena de perder o direito real de uso concedido, podendo a Administração Municipal rescindir a concessão, com aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, revertendo-se a posse do imóvel alienado para o Município de Rio Grande;

9.1.1 - A concessionária perderá as benfeitorias edificadas ou implantadas no imóvel, sem direito a retenção ou indenização;

9.2– Responder civil e criminalmente por si, seus empregados ou prepostos, por danos causados a terceiros, usuários e funcionários no âmbito do terreno cedido e das edificações nele erigidas;

9.3 – Cumprir com todas as determinações da legislação ambiental e, em decorrência, obter os licenciamentos dos órgãos competentes;

9.4– Não causar embaraço de qualquer espécie aos serviços no Distrito Industrial no Município de Rio Grande, atendendo à sua fiscalização e cumprindo as determinações das Secretarias Municipais da Fazenda (SMF), Coordenação e Planejamento (SMCP) e Desenvolvimento, Inovação e Turismo (SMDIT);

9.5– Conservar a área concedida em boas condições de uso, higiene e limpeza;

9.6– Manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial/comercial inicialmente prevista, salvo na hipótese de alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal;

9.8—Não dar como garantia, a qualquer título e em qualquer transação legal, os direitos e obrigações decorrentes do contrato de concessão, sob pena de resolução do contrato e aplicação das demais penalidades cominadas legal e contratualmente;

9.9—Nãosubconceder ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, a terceiros, a qualquer título, gratuito ou oneroso, sob pena de rescisão do contrato e aplicação de outras sanções previstas na legislação de regência, salvo prévia autorização da Administração Municipal;

9.10— Arcar com as despesas necessárias à lavratura do Termo de Concessão de Uso, certidões de praxe, cartoriais, bem como todos os ônus fiscais e parafiscais, tributos federais, estaduais e municipais, taxas, custas ou quaisquer outros que incidirem ou venham a incidir sobre a Concessão do Direito Real de Uso, e ainda todas as despesas de instalação, uso e manutenção do bem imóvel concedido;

9.11—Comprovar os empregos gerados com a alienação do imóvel mediante devido registro empregatício e enviar relatório semestral referente ao quadro de empregados para o Executivo Municipal.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

A Prefeitura Municipal do Rio Grande obriga-se a fiscalizar o cumprimento e a execução do contrato pela empresa concessionária, além de exercer as demais atribuições e observar todas as obrigações que o Edital e o Contrato estipulam para o Poder Concedente.

11. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA OUTORGA PELA CONCESSÃO

11.1 – O valor mínimo estimado para a outorga da concessão é de **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**, obtido da seguinte forma:

a) Considerando que o bem tangível relacionado nesta cláusula foi avaliado expeditamente pela **Comissão Técnica nº 021/2019 da SMCP**, com base em sondagem de imóveis similares localizados na circunvizinhança do imóvel avaliado, através de pesquisa imobiliária e sites de transações imobiliárias, refletindo as condições de mercado, classificado segundo método previsto na norma técnica

NBR 14653-2/2011, que permite a utilização do valor do aluguel em função do valor do imóvel (Método de Capitalização de Renda);

b) Considerando que o valor do imóvel de matrícula nº. **78.318**, em questão, localizado no DIRG, área Institucional 4 (AI-4) no Setor 3, seja de valor igual a **R\$ 8.000,00** (oito mil reais) por mês de locação e com a finalidade de promover o equilíbrio financeiro e fiscal da municipalidade.

c) Considerando o período 25 (vinte e cinco) anos de alienação do bem;

d) Considerando o seguinte cálculo resultante para o total da outorga para os 25 anos de concessão :

$$\text{R\$ 8.000,00} \times 12 \text{ (meses/ano)} \times 25 \text{ (anos)} = \text{R\$ 2.400.000,00}$$

12. DA FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA

12.1 – As propostas que serão ofertadas pelos licitantes, a título de outorga, serão válidas pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contado da data de apresentação;

12.2 – Condições de pagamento:

a) 50% (cinquenta por cento) do valor ofertado a ser quitado no prazo máximo de 96 (noventa e seis) horas após a assinatura do Contrato de Concessão;

b) O pagamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes do preço ofertado será efetuado em 05 (cinco) parcelas iguais e consecutivas com vencimento previsto para o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês em que foi pago o valor inicial;

c) A correção das parcelas de preço e as consequências do atraso no pagamento ou do inadimplemento encontram-se no Edital e na minuta do Contrato de Concessão.