



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Cód. E-sfinge:

O Município de Xaxim, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob número 82.854.670/0001-30, com sede à Rua Rui Barbosa, nº 347, Centro, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Edilson Antônio Folle, no uso de suas atribuições, faz saber que realizará licitação, na modalidade de CONCORRÊNCIA PÚBLICA, destinada ao recebimento de propostas do tipo melhor proposta, para a doação de incentivos econômicos não remunerados, através de doação com encargos de bem público abaixo especificado e devidamente autorizado pela lei municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023, Lei Federal 14.435/22 a qual será processada e julgada em conformidade com a Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores e demais legislação aplicável e das normas estabelecidas no presente edital.

A CONCORRÊNCIA será realizada no **dia 15 de fevereiro de 2024, com início às 14h e entrega dos envelopes até as 13h30min da mesma data**, na sala de licitações da Prefeitura Municipal de Xaxim, quando deverão ser apresentados, no protocolo, OS ENVELOPES REFERENTES A DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e PROPOSTA TÉCNICA.

## 1. DO OBJETO

1.1 Destina-se a presente licitação a doação não remunerada de incentivos econômicos, através da Doação com Encargos de bens públicos, visando o desenvolvimento econômico e social do Município, mediante a implantação ou ampliação no Município de unidade produtiva do seguinte bem imóvel:

Lote	Área do terreno (m <sup>2</sup> )
01	Terreno Urbano localizado na estrada municipal Vila Diadema, com área superficial de 3.340,00m <sup>2</sup> (três mil, trezentos e quarenta metros quadrados), de propriedade do Município de Xaxim, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Xaxim, sob a matrícula nº 28.598.  <b>Avaliação mercadológica:</b> R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

1.2 A Administração Municipal de Xaxim instituirá uma Comissão de Fiscalização e Acompanhamento para avaliações do cumprimento, pela empresa beneficiada, dos requisitos necessários a continuidade da doação, no mínimo anuais;

## 2. DA JUSTIFICATIVA



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

2.1 Justificativa: Inicialmente cabe destacar que, conforme é consabido, a cessão de direito real de uso, com a posterior possibilidade de compra, são institutos incompatíveis entre si; ademais, tratam-se de investimentos consideráveis a serem realizados, o que certamente não acudiriam interessados, caso a concorrência fosse lançada na sistemática de cessão de uso, visto que, o Empresário interessado em investir, por certo que não imobilizaria significativo patrimônio em imóvel público, sabendo que o mesmo retornaria à posse da municipalidade, após 10 (dez) anos de fruição. Cabe frisar ainda que, é preciso que o Município apresente diferenciais em relação às cidades próximas e de maior porte, como Xanxerê e Chapecó, eis que é muito evidente que, as apontadas supra, especialmente Chapecó, que é um polo e obviamente, detém vantagens, sob vários aspectos, se comparado à Xaxim. Por fim, eventual Gestor que estiver no Poder em 10 (dez) anos, pode simplesmente ser contrário à prorrogação. E por fim, o que pretende-se é que referidos empresários, solidifiquem seus negócios em Xaxim, bem como, permaneçam no local, não apenas pelos 10 (dez) anos previstos em lei, mas pelo prazo que estiverem trazendo retorno à sociedade.

- Nota: os imóveis estão em processo de desmembramento, não cabendo qualquer tipo de reivindicação por parte dos Concorrentes vencedores, em caso de demora, ou até mesmo, não perfectibilização do parcelamento.

### **3. DOCUMENTOS QUE FAZEM PARTE DO EDITAL**

3.1 Integram o presente Edital os seguintes anexos:

Anexo I - Lei Municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023;

Anexo II - Declaração de sujeição e concordância com condições do Edital;

Anexo III - Modelo de declaração de idoneidade;

Anexo IV - Modelo da proposta técnica da Empresa;

Anexo V - Modelo de declaração de inexistência de fatos impeditivos;

Anexo VI - Modelo de declaração de que não empresa menores;

Anexo VII - Declaração de visita e de que cumprirá, na íntegra, os itens da proposta técnica;

Anexo VIII - Minuta do Contrato de doação.

### **4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

4.1 Serão admitidas a participar desta concorrência empresas legalmente constituídas, para atuarem no ramo industrial, comercial e ou serviços.

4.2 Será vedada a participação de licitantes nesta Concorrência quando:

- a) Declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme Lei 8.666/93, art. 87, inciso IV;
- b) Impedidas de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Pública;



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

- c) A licitante se propõe a utilizar a área doada para a instalação de atividade diferente daquela proposta no objeto deste Concorrência.

**5. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO E DA PROPOSTA**

5.1 As proponentes deverão entregar, até a data, local e hora mencionados no *Caput* deste edital, 2 (dois) envelopes distintos, fechados e rubricados, contendo no primeiro (nº 1) a “Habilitação”, e o segundo (nº 2) o da “Proposta Técnica”.

**5.1.1** Nos envelopes deverão constar:

**MUNICÍPIO DE XAXIM**

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0214/2023

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 0007/2023

**ENVELOPE Nº 01 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE

**MUNICÍPIO DE XAXIM**

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0214/2023

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 0007/2023

**ENVELOPE Nº 02 - PROPOSTA TÉCNICA**

RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE

5.2 Não será concedida prorrogação de prazo para a apresentação dos documentos de habilitação e da proposta técnica.

**6. DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO**

6.1 Os documentos abaixo relacionados, necessários à habilitação, deverão ser apresentados em original em uma via, até a data e horário constantes no caput do edital, ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor do Departamento de Licitações do Município de Xaxim.

**6.1.1 DA HABILITAÇÃO JURÍDICA**

- a) **Ato constitutivo**, Estatuto ou Contrato Social e **última alteração**, devidamente registrado em Junta Comercial ou em Cartório de Títulos e Documentos de Pessoas Jurídicas, em se tratando de Sociedade Comercial e, no caso de Sociedades por Ações acompanhadas de documento de eleição de seus administradores;
- b) Alvará de Localização e/ou Funcionamento da sede da empresa;
- c) Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- d) Registro Comercial, no caso de empresa individual;

**6.1.2 DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
  - b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual, e Municipal
-



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei da empresa responsável pela execução do contrato;

c) Prova de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF do FGTS);

d) Prova de Inexistência de Débitos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa (ou positiva com efeitos de Negativa) de Débitos Trabalhistas, instituída pela Lei nº 12.440 de 07 de julho de 2011. (Justiça do Trabalho [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br)).

**6.1.3 DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA:**

a) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, e Empresas já existentes no Município devem apresentar a Evolução (Incremento) financeira dos últimos dois, sendo vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

a.1) No caso de Sociedade Civil (Sociedade Simples e Sociedade Cooperativa) ou comercial (sociedade empresária em geral) deverão apresentar o Balanço Patrimonial da empresa, devidamente registrado pelo órgão competente assinado pelo responsável pela empresa designada no Ato Constitutivo da sociedade, e também por bacharel ou técnico em Ciências Contábeis, legalmente habilitados, constando nome completo e registro profissional.

a.2) Em se tratando de Sociedade por Ações (Sociedade Empresária do Tipo S.A.), o balanço deverá ser apresentado por publicação no Diário Oficial do Estado.

a.3) As Microempresas (ME) ou Empresas de Pequeno Porte (EPP), ainda que sejam enquadradas no SIMPLES, deverão apresentar Balanço Patrimonial referente ao último exercício social exigível, assinado por Contador ou Técnico em Ciências Contábeis, legalmente habilitados, constando nome completo e registro profissional, ficando dispensadas de apresentar os Termos de Abertura e de Encerramento.

a.4) As sociedades constituídas há menos de 12 (doze) meses, no exercício social em curso, deverão apresentar o Balanço de Abertura.

**Observação:** O balanço patrimonial deverá estar devidamente assinado pelo representante legal da empresa e por profissional de contabilidade legalmente habilitado, conforme disposto no Código de Normas do Conselho Federal de Contabilidade.

b) Certidão negativa de falências e recuperações judiciais expedida no local da sede do licitante; no caso de não constar na certidão o seu prazo de validade, a mesma deverá ter sido emitida há menos de 90 (noventa) dias da data de abertura dos envelopes.

---



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

c) Apresentação de índices de Liquidez Corrente e Solvência Geral  $> 1$ , já calculados conforme fórmulas abaixo descritas, assinadas pelo contador da empresa e pelo responsável pela empresa; fundamento legal: art. 31, §§§ 1º, 2º e 5º da lei 8.666/93.

SG =	$\frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}$	$> 1$
LC =	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$> 1$

d) Certidão Negativa de Protestos, expedidas pelos cartórios competentes para protestos de títulos da sede da pessoa jurídica licitante, emitidas com a antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data limite fixada para a entrega dos documentos, ou com prazo de validade expressa.

#### **6.1.4 DECLARAÇÕES**

- Declaração emitida pela empresa de que não possui em seu quadro de pessoal, empregados menores de 18 (dezoito), conforme modelo constante no anexo VI deste edital.
- Declaração de inexistência de fatos impeditivos, conforme modelo constante no anexo V deste edital.
- Declaração de visita e de que cumprirá, na íntegra, os itens da sua proposta técnica, conforme modelo constante no anexo VII deste edital.

6.2 Os documentos exigidos nesta Licitação poderão ser apresentados em **original** ou por qualquer processo de **cópia**.

**6.2.1** Os documentos apresentados por processo de cópia, certidões e certificados exigidos como condição de habilitação, terão sua aceitação condicionada à verificação da veracidade pelo Pregoeiro ou sua Equipe de Apoio, por comparação, mediante a apresentação do documento original, nos termos da [Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018](#).

**6.2.2** As certidões e certificados exigidos como condição de habilitação poderão, também, ser apresentados em **documento extraído diretamente da Internet**, ficando, nesse caso, a sua aceitação condicionada à verificação da sua veracidade pelo Pregoeiro ou sua Equipe de Apoio, no respectivo *site* do órgão emissor.

6.3 Os documentos deverão ser apresentados preferencialmente enumerados, em uma única via, não apresentando emendas, rasuras, entrelinhas ou caracteres ilegíveis.

6.4 As certidões que não contiverem prazo de validade expresso no próprio



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

documento ou estipulado em virtude de determinação legal serão consideradas válidas se expedidas no prazo máximo de 90 (noventa) dias anteriores à data de recebimento das propostas.

## **7. DA PROPOSTA TÉCNICA**

7.1 A proposta técnica, exigida neste Edital, deverá seguir o modelo apresentado no ANEXO IV.

7.2 A proposta deverá ser apresentada em 1 (uma) via, rubricada e assinada pelo responsável legal da proponente, sem conter emendas, rasuras ou entrelinhas.

7.3 Não serão admitidas, sob quaisquer motivos, complementação, modificações ou substituições da proposta técnica ou de documentos que a integrem.

## **8. ABERTURA E JULGAMENTO**

8.1 A documentação e as propostas serão apreciadas e julgadas pela Comissão Permanente de Licitações, nomeada através de Decreto, que poderá contar com o assessoramento de pessoas versadas nas áreas de Ciências Econômicas, Administração de Empresas, Ciências Contábeis e Ciências Jurídicas ou Empresários atuantes no Município de Xaxim, que possuam período significativo de atuação, em observância aos seguintes procedimentos:

**8.2 A abertura do ENVELOPE nº 1 da “Documentação de Habilitação” dar-se-á em Sessão Pública, pela Comissão Permanente de Licitações, no dia 15 de fevereiro de 2024, às 14h** na qual cada proponente poderá se fazer representar por seu dirigente ou pessoa devidamente credenciada através de carta ou procuração com firma reconhecida. Nessa ocasião, toda a documentação constante nos envelopes será rubricada pelos membros da Comissão e pelos representantes das proponentes presentes permanecendo o ENVELOPE nº 2 - “Das Propostas Técnicas” - rubricados nos fechos - em poder da Comissão.

**8.2.1** O exame da documentação do ENVELOPE nº 1 será realizado pela Comissão Permanente de Licitações, resultando na habilitação ou inabilitação da proponente.

8.3 Somente os concorrentes habilitados passarão para a fase de abertura da proposta - ENVELOPE nº 2. A proponente inabilitada receberá de volta seu ENVELOPE de proposta intacto, mediante recibo ou declaração constante na ata, caso declarar a desistência de eventuais recursos.

8.4 Abertas as propostas, serão tidas como imutáveis e acabadas, não sendo admitidas providências posteriores ou prorrogação em relação às exigências e formalidades previstas neste Edital. Também não será admitida desistência da proposta após a fase de habilitação.

---





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

8.5 Em cada fase de julgamento, serão realizadas tantas reuniões públicas quantas forem necessárias.

8.6 A análise das Propostas Técnicas, ENVELOPE nº 2 - será efetuada pela Comissão Permanente de Licitações, e o resultado será comunicado através do site oficial do Município, e através de correio eletrônico, devendo cada proponente informar o e-mail e atestar que aceita que a intimação se dê por esses meios.

8.7 Após análise e avaliação das propostas, a Comissão Permanente de Licitações, terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para análise, onde após, declarará vencedora as proponentes que, tendo atendido a todas as exigências do edital, tiverem apresentado as melhores propostas, de acordo com o modelo do ANEXO IV e com os critérios de análise expostos no ITEM 7.10.

**8.7.1** Será disponibilizado o Terreno ao maior pontuador podendo escolher um imóvel/matricula, devendo escolher somente um lote por empresa;

**8.7.2** Na análise da documentação da proposta técnica, a Comissão Permanente de Licitações caberá apenas adotar as providências procedimentais.

8.8 O não comparecimento de qualquer representante não impedirá a efetivação da reunião de abertura das propostas, não cabendo aos ausentes o direito a qualquer reclamação, salvo recurso no prazo legal.

**8.8.1** O LOTE SERÁ DISPONIBILIZADO A EMPRESA MEDIANTE A AVALIAÇÃO DOS SEGUINTE REQUISITOS: A GERAÇÃO DE NOVOS EMPREGOS NO MUNICÍPIO, VISANDO A DISPONIBILIDADE DE NOVAS VAGAS DE EMPREGOS Á SOCIEDADE, E A NECESSIDADE DA EMPRESA AO ADQUIRIR O REFERIDO LOTE MEDIANTE A ÁREA NECESSÁRIA PARA SUA ATIVIDADE;

<b>9. Critérios</b>	<b>Pontos</b>	<b>Peso</b>	<b>Total</b>
1. Geração de novos empregos;		0,30	
2. Evolução (Incremento) financeira entre os últimos dois anos. Ou movimentação Econômica Anual da empresa nos primeiros 05 (cinco) anos;		0,30	
3. Investimentos em reais (Ativos fixos)		0,15	
4. Números de veículos licenciados no município		0,10	
4. Área construída (m <sup>2</sup> )		0,05	
5. Início das edificações		0,05	
6. Início das atividades		0,05	
Total de peso e de pontos		1,00	



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

9.1 Serão avaliadas e classificadas principalmente as propostas com base nos critérios do item 8.8.1 e pesos e quantidades de pontos da mesma tabela.

9.2 No julgamento das propostas técnicas, pela Comissão Permanente de Licitações e Avaliações, cada item da tabela receberá uma pontuação de 10 (dez) a 100 (cem), conforme descrito abaixo:

**9.2.1** Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:

- a) Para concorrer ao presente edital, a empresa deverá comprovar a geração de no mínimo 10 (dez) empregos diretos imediatos, já no início das atividades propostas;
- b) Para comprovar a geração de novos empregos diretos, a partir dos iniciais exigidos no item anterior, deverá ser anexado à proposta técnica (modelo anexo IV), projeto detalhado de todos os setores da empresa, contendo as vagas de emprego necessárias para funcionamento dos mesmos e estimativa para os anos de 2024, 2025, 2026, 2027 e 2028.

	<b>Nº de empregos gerados</b>	<b>Pontos</b>
A	De 11 a 12	10,0 pontos
B	De 13 a 14	20,0 pontos
C	De 15 a 16	30,0 pontos
D	De 17 a 19	40,0 pontos
E	De 20 a 22	50,0 pontos
F	De 23 a 25	60,0 pontos
G	De 26 a 29	70,0 pontos
H	De 30 a 33	80,0 pontos
I	De 34 a 37	90,0 pontos
J	Acima de 38	100,00 pontos

**9.2.2** Média da movimentação Econômica Anual (Faturamento Bruto) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, devendo ser anexado, planilha detalhada contendo a estimativa da progressão da Movimentação Econômica Anual da empresa, após o início das atividades, para os anos de 2024, 2025, 2026, 2027 e 2028:

- a) As empresas JÁ EXISTENTES no Município devem apresentar a Evolução Econômica Anual (Incremento) em reais nos últimos 2 (dois) anos, e para empresas NOVAS a movimentação Econômica Anual da empresa nos primeiros 05 (cinco) anos.

	<b>Movimento Econômico Anual - Evolução/ Incremento A Evolução (Incremento) dos últimos dois</b>	<b>Pontos</b>
--	--	---------------





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

	<b>anos/ou a Movimentação Econômica Anual para os próximos</b>	
A	De R\$ 1.000.000,00 a R\$ 1.200.000,00	10,0 pontos
B	De R\$ 1.200.001,00 a R\$ 1.400.000,00	20,0 pontos
C	De R\$ 1.400.001,00 a R\$ 1.600.000,00	30,0 pontos
D	De R\$ 1.600.001,00 a R\$ 1.800.000,00	40,0 pontos
E	De R\$ 1.800.001,00 a R\$ 2.000.000,00	50,0 pontos
F	De R\$ 2.000.001,00 a R\$ 2.250.000,00	60,0 pontos
G	De R\$ 2.250.001,00a R\$ 2.500.000,00	70,0 pontos
H	De R\$ 2.500.001,00a R\$ 2.750.000,00	80,0 pontos
I	De R\$ 2.750.001,00a R\$ 3.000.000,00	90,0 pontos
J	Acima de R\$ 3.000.001,00	100,0 pontos

**9.2.3** Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:

- a) Para comprovação dos investimentos em ativos fixos, deverá ser anexado à proposta técnica (modelo anexo IV), termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarado o valor em ativos fixos a serem incorporados ao Patrimônio da empresa.

	<b>Proposta</b>	<b>Pontos</b>
A	De R\$ 50.000,00 a 100.000,00	10,0 pontos
B	De R\$ 100.001,00 a 200.000,00	20,0 pontos
C	De R\$ 200.001,00 a R\$ 300.000,00	30,0 pontos
D	De R\$ 300.001,00 a R\$ 400.000,00	40,0 pontos
E	De R\$ 400.001,00 a R\$ 500.000,00	50,0 pontos
F	De R\$ 500.001,00 a R\$ 600.000,00	60,0 pontos
G	De R\$ 600.001,00 a R\$ 700.000,00	70,0 pontos
H	De R\$ 700.001,00 a R\$ 800.000,00	80,0 pontos
I	De R\$ 800.001,00 a R\$ 1.000.000,00	90,0 pontos
J	Acima de R\$ 1.000.001,00	100,0 pontos

**9.2.4** Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades:

- a) Para comprovação da área em metros quadrados a ser construída, deverá ser anexado à proposta técnica (modelo anexo IV), termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarada a área em metros quadrados a ser edificada até o início das atividades.



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

	<b>Área a ser construída</b>	<b>Pontos</b>
A	De 100 a 200 m <sup>2</sup>	10,0 pontos
B	De 201 a 300 m <sup>2</sup>	20,0 pontos
C	De 301 a 400 m <sup>2</sup>	30,0 pontos
D	De 401 a 500 m <sup>2</sup>	40,0 pontos
E	De 501 a 600 m <sup>2</sup>	50,0 pontos
F	De 601 a 700 m <sup>2</sup>	60,0 pontos
G	De 701 a 800 m <sup>2</sup>	70,0 pontos
H	De 801 a 900 m <sup>2</sup>	80,0 pontos
I	De 901 a 1.000 m <sup>2</sup>	90,0 pontos
J	Acima de 1.001 m <sup>2</sup>	100,0 pontos

**9.2.5** Início das edificações (contados da data de assinatura do contrato de doação com direito real de uso com encargos):

- a) Para comprovação deste item, a licitante, deverá anexar à proposta técnica (modelo anexo IV), declaração, com firma reconhecida em cartório, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá, efetivamente, iniciar as edificações relativas ao seu empreendimento.

	<b>Prazo para edificações</b>	<b>Pontos</b>
A	De 211 a 240 dias	30
B	De 181 a 210 dias	40
C	De 151 a 180 dias	50
D	De 121 a 150 dias	70
E	De 91 a 120 dias	80
F	De 61 a 90 dias	90
G	Até 60 dias	100

**9.2.6** Início das atividades (contados da data de assinatura do contrato de doação com encargos):

- a) Para comprovar a data de início das atividades da empresa, deverá ser anexada à proposta técnica (modelo anexo IV), declaração, com firma reconhecida em cartório, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá efetivamente iniciar as atividades relativas ao seu empreendimento.

	<b>Prazo início de atividades</b>	<b>Pontos</b>
A	De 09 a 12 meses	10,0 pontos
B	De 08 a 09 meses	20,0 pontos
C	De 07 a 08 meses	30,0 pontos
D	De 06 a 07 meses	50,0 pontos



**Processo Licitatório n° 0214/2023**  
**Concorrência Pública n° 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

E	De 05 a 06 meses	60,0 pontos
F	De 04 a 05 meses	70,0 pontos
G	De 03 a 04 meses	80,0 pontos
H	De 02 a 03 meses	90,0 pontos
I	Até o 2º mês	100,0 pontos

9.3 Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito da forma descrita abaixo:

**1º Critério:** Será vencedora a licitante que apresentar em sua proposta técnica, projeto de inovação tecnológica e/ou de sustentabilidade ambiental. Persistindo o empate, será aplicado o 2º critério

**2º Critério:** Será vencedora a licitante que apresentar em sua proposta técnica, o maior número de empregos diretos. Persistindo o empate, será aplicado o 3º critério;

**3º Critério:** realização de sorteio público, conforme disposto no § 2.º do artigo 45 da Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

9.4 Das reuniões de abertura e julgamento da habilitação e das propostas técnicas, serão lavradas atas contendo o registro de todas as ocorrências, impugnações ou protestos porventura havidos, os quais serão assinados pelos membros da Comissão Permanente de Licitações e quando for o caso, a Comissão Especial de Licitações e pelos proponentes presentes.

9.5 É facultada à Comissão Especial de Licitações, em qualquer fase da seleção, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo, podendo, se for o caso, realizar entrevista com os licitantes.

9.6 Caso a proponente não desista formalmente de eventuais recursos, as propostas técnicas dos licitantes não habilitados, constantes no ENVELOPE n.º 2, permanecerão em poder da Comissão, com os envelopes devidamente fechados e rubricados pelos membros desta e pelos representantes das proponentes até o término final do prazo recursal, findo o qual serão devolvidos aos concorrentes inabilitados.

9.7 Ao licitante que aceitou sem objeções o presente Edital e que venha a apontar, depois do julgamento, falhas ou irregularidades, tal alegação terá efeito de representação, sendo processada nos moldes da Lei Federal no 8.666/93 e suas alterações posteriores.

9.8 O não comparecimento de qualquer dos licitantes participantes às reuniões convocadas pela Comissão Especial de Licitações, não impedirá que estas se realizem.



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

9.9 Serão desclassificadas as propostas técnicas que:

- a) Deixarem de atender um dos itens da proposta técnica;
- b) obtiverem nota da proposta técnica inferior à metade (50 pontos) da nota máxima prevista (100 pontos).

## **10. RECURSOS**

10.1 Os recursos deverão obedecer ao disposto no art. 109 da Lei nº 8.666/93 e suas ulteriores alterações.

## **11. PRAZOS**

11.1 A empresa beneficiária da doação deverá iniciar e concluir a construção, dando início às atividades, dentro do prazo previsto em sua proposta técnica, observado que o descumprimento injustificado do cronograma de obras, atividades e geração de empregos apresentado pela empresa beneficiada implica em hipótese de rescisão de doação com encargos, nos termos da Lei Municipal nº 4.645 de 25 de agosto de 2023.

## **12. DAS SANÇÕES**

12.1 A CONTRATADA sujeitar-se-á, em caso de inadimplência, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal decorrentes de seu comportamento, ou ainda das demais sanções prescritas nos artigos nº 86, 87 e 88 da Lei Federal nº 8.666/93.

**12.1.1** Advertência;

**12.1.2** Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração por até 2 (dois) anos;

**12.1.3** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria Autoridade que aplicou a penalidade; a reabilitação será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes, e após decorrido o prazo de sanção mencionada neste item.

## **13. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA VENCEDORA**

13.1 A donatária obriga-se, como encargo da doação com direito real de uso:

**13.1.1** Utilizar o terreno doado para implantar suas instalações industriais, pelo prazo ininterrupto de 15 (quinze) anos.

**13.1.2** Gerar e manter no mínimo 100% do número de empregos previstos no anexo IV, do 1º (primeiro) ao 15º (décimo quinto) ano de operação.

13.2 O registro imobiliário terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias para ser apresentado junto a Administração Pública após a assinatura do contrato de doação, sendo necessário a entrega da matrícula atualizada (original) em nome da empresa vencedora.

---



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

13.3 Comprovar o início das atividades no lote em no máximo 12 meses após a assinatura do contrato.

13.4 Efetuar o pagamento das despesas da escritura, impostos decorrentes da transferência e do registro imobiliário.

13.5 A empresa vencedora deve apresentar as informações contábeis do ano anterior até dia 30 de abril de cada ano, mediante os seguintes documentos:

**13.5.1** Geração de empregos diretos (GFIP);

**13.5.2** Movimentação Econômica Anual (Balanço Patrimonial, Relação Faturamento Mensal, DRE e DIPJ);

**13.5.3** Investimentos em reais (Ativos fixos);

**13.5.4** Área construída m<sup>2</sup> (projeto).

13.6 O imóvel objeto da presente licitação será transmitido pelo licitante ao vencedor, sendo-lhe assegurado o direito de nele permanecer enquanto cumprir as obrigações do presente ajuste.

13.7 O vencedor da presente licitação poderá oferecer o imóvel em garantia de financiamento junto às instituições financeiras oficiais, para a obtenção de recursos destinados à edificação, instalação, automatização, ampliação, investimentos e outros interesses da empresa, os quais revertam em benefício à unidade da empresa e desde que comprovada a necessidade e o destino dos recursos alocados.

13.8 Cláusula de reversão e as demais obrigações junto ao Poder Público, serão garantidas por hipoteca de grau subsequente ao das operações de crédito das instituições financeiras (normalmente em segundo grau) em favor do compromitente, o Município de Xaxim, como prescreve o § 5º do art. 17 da Lei nº 8.666/93.

13.9 A beneficiária obriga-se a cumprir rigorosamente os encargos da presente doação, detalhados no Anexo IV, sob pena de responder pelas consequências do inadimplemento, na forma da legislação aplicável.

13.10 A doação com encargos se sujeita integralmente à Lei Municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023.

13.10.1 A doação está sujeita a um prazo de 15 anos, segundo a lei, no entanto, havendo o cumprimento integral no prazo de metade desse tempo, é possível a baixa da cláusula de reversão e a transferência.



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

13.11 A falta do cumprimento do encargo da doação implicará na reversão da doação, sem que caiba o ressarcimento por benfeitorias feitas no imóvel, visto que toda benfeitoria de natureza permanente, com característica de obra civil, adere ao imóvel concedido, incorporando-se ao mesmo na hipótese de revogação da doação.

**14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1 O presente Edital e seus Anexos são complementares entre si; quaisquer detalhes mencionados em um dos documentos e omitidos no outro, serão considerados especificados e válidos.

14.2 Para os casos omissos no presente Edital, prevalecerão os termos da Lei nº 8.666/93 e suas alterações e das demais disposições legais aplicáveis ao caso.

14.3 O Município reserva-se o direito de rejeitar as propostas que julgar contrárias ao interesse público e de anular ou revogar em todo ou em parte a presente licitação.

14.4 O Edital e seus Anexos encontram-se à disposição dos interessados no endereço eletrônico do Município de Xaxim – [www.xaxim.sc.gov.br](http://www.xaxim.sc.gov.br) no link licitações.

14.5 Outros esclarecimentos poderão ser obtidos junto ao Setor de Licitações da Prefeitura do Município de Xaxim/SC, no horário de expediente pelo telefone (49) 3353-8201.

Xaxim/SC, 10 de janeiro de 2024.

**Edilson Antônio Folle**  
Prefeito Municipal





PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

LEI ORDINÁRIA N. 4.668 DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023.

Nº. Publ.	644	12023
Data da Publ.	24/11/23	
Data Saída	24/12/23	
Resp. pela Publ.		
Nome:	Kátia	

"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO DOAR, COM ENCARGOS, IMÓVEL PARA EMPRESA CONTEMPLADA EM PROCESSO LICITATÓRIO".

**EDILSON ANTONIO FOLLE**, Prefeito Municipal de Xaxim, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber aos habitantes deste Município que a Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Município de Xaxim-SC autorizado a doar, com encargos, para empresa contemplada, em edital de Concorrência Pública, O Terreno Urbano localizado na estrada municipal Vila Diadema, com área superficial de 3.340,00m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e quarenta metros quadrados), de propriedade do Município de Xaxim, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Xaxim, sob a matrícula nº **28.598**.

**Art. 2º** Constará na escritura pública do referido imóvel, cláusula de reversão em favor do Município, em caso de:

**I** - No prazo de 10 (dez) anos, a beneficiada não implementar as obrigações assumidas na proposta de concorrência pública;

**II** - Se, no prazo de 10 (dez) anos, ocorrer a mudança de finalidade dos imóveis doados, sem o consentimento expresso do Poder Público Municipal;

Cipriani

**(49)3353-8200**

[www.xaxim.sc.gov.br](http://www.xaxim.sc.gov.br)

Rua Rui Barbosa, 347, Centro - Xaxim SC



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**III** - Caso a beneficiada venha desrespeitar as disposições do edital de licitação ou da proposta declarada vencedora.

Parágrafo único. Na hipótese de reversão, o imóvel voltará a incorporar o patrimônio público municipal, juntamente com o que for acrescido por acessão ou de qualquer outra forma, não cabendo nenhuma espécie de indenização.

**Art. 3º** O imóvel não poderá ser dado em Garantia Hipotecária ou Alienação Fiduciária.

**Art. 4º** O imóvel não poderá ser objeto de permuta.

**Art. 5º** Caso a beneficiada venha a ultrapassar as metas fixadas na proposta vencedora em 100% (cem por cento), dobrando a perspectiva, após o transcurso mínimo de metade do prazo estabelecido no inc. I do art. 2º desta Lei, poderá a Administração Pública Municipal revogar os ônus estabelecidos e conceder o domínio pleno do imóvel, sem qualquer outra restrição.

**Art. 6º** A doação com encargos autorizada por esta Lei à empresa contemplada será realizada em conformidade com o que determina a Legislação de Licitações e Contratos.

**Art. 7º** Todas as providências necessárias à execução da presente Lei deverão ser adotadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas e Protestos desta Comarca, cujas despesas correrão por conta, única e exclusivamente, do donatário.

*Cipriani*

**(49)3353-8200**

[www.xaxim.sc.gov.br](http://www.xaxim.sc.gov.br)

Rua Rui Barbosa, 347, Centro - Xaxim SC



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Art. 8º** Fica autorizada a baixa do imóvel descrito no Art. 1º do Patrimônio Público Municipal, assim que cumpridos os encargos do edital de Concorrência Pública.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Xaxim (SC), 24 de novembro de 2023.

  
EDILSON ANTONIO FOLLE  
Prefeito Municipal

  
LUÍS ANTONIO CIPRIANI  
OAB/SC 35698 - Subprocurador

**(49)3353-8200**  
[www.xaxim.sc.gov.br](http://www.xaxim.sc.gov.br)  
Rua Rui Barbosa, 347, Centro - Xaxim SC



Processo Licitatório nº 0214/2023  
Concorrência Pública nº 0007/2023  
EDITAL RETIFICADO II

## PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### Identificação do solicitante:

A avaliação ora apresentada é fruto de solicitação exarada pelo Município de Xaxim, CNPJ nº82.854.670/0001-30.

### Objetivo:

Encontrar o preço médio aproximado do valor de mercado do imóvel avaliando.

### Responsáveis:

Ailton Mocelin, Daniel Cenci e Thaynara Lais Verginassi  
Membros da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária,  
nomeados pelo Decreto nº205/2022, do Município de  
Xaxim.





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**1. SUMÁRIO**

2. Síntese da avaliação.....	4
2.1 Solicitante.....	4
2.2 Objeto.....	4
2.3 Localização e características.....	4
2.4 Finalidade.....	4
2.5 Metodologia empregada.....	4
2.6 Data da avaliação.....	5
2.7 Valor da avaliação.....	5
3. Informações preliminares.....	5
3.1 Identificação do solicitante.....	5
3.2 Finalidade.....	5
3.3 Objetivo.....	5
4. Identificação e caracterização do bem avaliando.....	5
5. Perspectivas do mercado imobiliário.....	6
6. Vistoria.....	6
6.1 Localização do imóvel e características da região.....	6
7. Indicação da metodologia utilizada e a justificativa para a sua escolha.....	7
8. Memorial de Cálculo para a avaliação do terreno.....	8
8.1 Formação da amostra e a sua homogeneização.....	8
8.1.1 Fator oferta (Fo).....	9
8.1.2 Fator transposição (F loc).....	9
8.1.3 Fator área (Fa).....	9
8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina.....	10
8.1.5 Fator topografia.....	11
8.2 Saneamento da amostra.....	13
8.2.1 Média e intervalo de confiança.....	13
8.2.2 Desvio padrão.....	14
8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chavenet – e coeficiente de variação ...	15
8.2.4 Grau de confiança.....	16



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

9. Determinação do valor de mercado do bem.....	16
10. Enquadramento.....	18
10.1 Grau de fundamentação.....	18
10.2 Grau de precisão.....	19
11. Conclusão.....	20
12. Encerramento.....	20





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

## **2. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO**

### **2.1 SOLICITANTE**

Município de Xaxim-SC, CNPJ nº82.854.670/0001-30.

### **2.2 OBJETO**

Determinação do valor de mercado do imóvel que se encontra registrado sob matrícula nº28.598, junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim-SC.

### **2.3 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS**

Terreno urbano registrado sob matrícula nº28.598 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim, localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR 282, perímetro urbano, Xaxim-SC.

### **2.4 FINALIDADE**

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de abertura de processo administrativo de concorrência pública, para instalação de novas empresas no Município.

### **2.5 METODOLOGIA EMPREGADA**

Seguindo-se recomendação da ABNT NBR 14653-1, foi eleito o método comparativo direto de dados de mercado para estabelecer o valor do metro quadrado do referido bem.



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**2.6 DATA DA AVALIAÇÃO**

Novembro de 2023.

**2.7 VALOR DA AVALIAÇÃO**

**Na determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação chegou-se à quantia global de R\$ 475.000,00.**

**3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

**3.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

A avaliação objeto do presente laudo, tem por finalidade cumprir solicitação do Município de Xaxim.

**3.2 FINALIDADE**

A determinação do valor de mercado do referido bem é fundamental para que possam ser realizados os atos administrativos de concorrência pública para aquisição do imóvel, e posterior instalação de empresa.

**3.3 OBJETIVO**

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar o valor de mercado do bem avaliando, o que se dará através de metodologias estabelecidas nas normas para avaliação de bens ABNT NBR 14653-1 – procedimentos gerais – e ABNT NBR 14653-2 – imóveis urbanos.

**4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Imóvel que se encontra registrado junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Xaxim sob matrícula nº28.598, cuja imagem segue abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Município e Comarca de Xaxim - SC  
do Livro N.º 20 - REGISTRO GERAL  
do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

**Visualização de Matrícula**

Data: 31 de Outubro de 2018 01 28.598

Identificação do imóvel: **Terreno urbano (destinado à área institucional), localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR-282, perímetro urbano da Cidade de Xaxim-SC, com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados (3.340,00m²), oriundo de parte do lote rural nº 46 e por uma área s/nº, com as seguintes medidas e confrontações: a nordeste, em 49,09 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula nº 28.599); a sudeste, em 51,22 metros, com o lote urbano nº 08 (matrícula nº 28.597); a sudoeste, nas distâncias de 31,68 e 39,19 metros, com a Estrada Municipal que liga a Vila Diadema à Cidade de Xaxim (matrícula nº 27.229); e a noroeste, nas distâncias de 50,90 e 21,62 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula nº 28.599).**

## 5. PERSPECTIVAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Conforme análise da região onde se insere o imóvel objeto de avaliação, bem como em virtude do mercado imobiliário se encontrar estável, fruto de certo equilíbrio entre oferta e procura, pode-se verificar leve tendência de baixa nos preços.

## 6. VISTORIA

Registra-se que a vistoria aconteceu na data de 24/11/23, pela parte da tarde.

### 6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Vila Diadema, perímetro urbano, Xaxim-SC.

De acordo com a Lei Municipal 4.451/2020, de 19 de agosto de 2020, o referido imóvel integra a ZII – Zona de Interesse Industrial.

Cita-se:



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

ZONAMENTO URBANO	ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL								
	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
			F	L	Fd		IAb	IAm	
	1800,0	30,0	5,0	1,5 se houver janela	85	1,4	-	15	
<b>OBJETIVO</b> Tem por objetivo estabelecer normas para construção de indústrias que pelo seu porte e grau de poluição não sejam incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.									
<b>PROPOSTA DE USOS</b>									
<b>PERMITIDOS</b> USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2					<b>PERMISSÍVEIS</b> USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 4 - Comércio Viciat USO 6 - Comércio Atacadista USO 22 - Atividades de Nível de Incômodo 3 USO 23 - Comércio Perigoso				
<b>OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS</b> Nesta zona será implantado o Direito de Prescrição por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade *Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Toda indústria que fizer divisa com outra zona, deverá implantar barreira verde, conforme Lei Regulamentar.									

Observando-se a destinação principal da região em que se insere o referido imóvel, percebe-se que sua vocação é comercial/industrial – área industrial.

No local e entorno em que se insere o imóvel avaliando, há baixa circulação de pessoas, porém, com potencial para relevante aumento deste fluxo, tendo em vista que se trata de imóvel de fácil acesso à Rodovia Federal BR 282, e existe no entorno empresa em fase de instalação, imóveis com potencial para instalação de outras, bem como áreas residenciais já ocupadas, além de ser uma via de acesso ao interior do município.

Não há a presença de grandes supermercados, farmácias, escolas públicas ou particulares, postos de saúde e hospitais nas proximidades da região do imóvel avaliando.

## **7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA PARA A SUA ESCOLHA**

Segundo informa o item 7.1.1 da NBR 14653-2, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

*escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.*

Na determinação do valor de mercado de um imóvel, o avaliador deve considerar simultaneamente os diversos fatores componentes tanto do bem avaliando quanto da amostra pesquisada. A amostra é formada por diversos imóveis que terão de ser analisados para se entender os valores praticados no mercado e ser possível definição do valor do imóvel avaliando.

O objetivo do avaliador deve ser encontrar a tendência central – ou média ponderada - indicada pelos dados extraídos do mercado imobiliário numa determinada época e num determinado mercado.

Assim, o avaliador deverá buscar no mercado imobiliário imóveis ofertados ou já negociados que apresentem semelhança com o imóvel avaliando, o que se chama de amostra ou paradigma, a fim de realizar uma comparação direta entre eles – entre as amostras e o imóvel avaliando.

A NBR 14653-2, em seu item 8.1.1, recomenda a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, a saber: *para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.*

## **8. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO**

### **8.1 FORMAÇÃO DA AMOSTRA E A SUA HOMOGENEIZAÇÃO**

A primeira etapa para o uso do método comparativo direto de dados de mercado é a formação da amostra – ou quadro amostral –, que importa em coletar no mercado imobiliário imóveis que guardem semelhança com o imóvel avaliando.

Na realização da presente avaliação foram coletados dez imóveis em oferta no mercado imobiliário de Xaxim, bem como foi realizada a sua homogeneização individual.

Após a criação da amostra, faz-se necessário realizar a sua homogeneização – através do tratamento por fatores –, procedimento que consiste em tornar os imóveis o mais próximo possível do imóvel avaliando.



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Foram utilizados os fatores oferta, transposição, área, múltiplas frentes e topografia.

#### **8.1.1 Fator oferta (Fo)**

Também reconhecido como fator elasticidade da informação e especulação, indica que os dados de mercado podem apresentar uma supervalorização. É comum o vendedor estabelecer um valor acima daquele praticado pelo mercado, isso com o propósito de estabelecer uma negociação – receber uma contraproposta e ajustar o valor.

Assim, é fundamental que o avaliador tenha a percepção de que é comum a utilização dessa prática de aumentar o valor do bem quando de sua oferta, devendo aplicar redutor para que a informação fique próxima da realidade, cujo percentual na grande maioria dos casos é de 10 % (0,9).

Chama-se a atenção, ainda, para o fato de ser possível aplicação de redutor apenas para os imóveis ofertado, isto é, não transacionados efetivamente – vendidos.

Observe-se que a amostra e sua homogeneização individualizada fazem parte do anexo 01 do presente trabalho.

Abaixo é apresentada a Tabela de Homogeneização, que prevê o valor unitário do M<sup>2</sup> – fruto da divisão do valor do imóvel pela sua área – e o valor do M<sup>2</sup> homogeneizado, que é fruto da utilização de fatores – conforme dados tratados pelo anexo 01.

#### **8.1.2 Fator transposição (F loc)**

Também conhecido como Fator Localização, leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

#### **8.1.3 Fator área (Fa)**





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

O fator área apresenta a seguinte fórmula:

$$Fa = (\text{Área da amostra} \times \text{Área do imóvel avaliando}) N$$

A área do imóvel certamente influencia o seu valor. Aqui temos de ter em mente que quanto maior for o volume da área menor será o valor do m<sup>2</sup> proporcionalmente.

Quando a diferença entre as áreas for superior a 30%, "N" assumirá o valor de 0,125 (1/8), ao passo que, na hipótese da diferença ser inferior a 30%, o valor de "N" será 0,250 (1/4).

#### 8.1.4 Fator múltiplas frentes e esquina

Os imóveis que se localizem em áreas residenciais isoladas – leia-se: condomínios particulares –, não apresentam qualquer critério de valorização ou desvalorização em relação aos fatores esquina e múltiplas frentes; seu fator será igual a 1.

Já os demais imóveis que se encontrem em esquina ou apresentem mais de uma frente serão valorizados, observando-se que sua localização será preponderante para definição do seu *quantum*. Acontece uma comparação entre o imóvel em análise e o padrão adotado para determinada região.

Faga apresenta a seguinte tabela em seu curso de avaliação de bens:

Tabela 6. Fator esquina e frentes múltiplas.

1. Comércio de alta densidade =	25% de valorização ou	= fator 1,25
2. Comércio de densidade média =	20% de valorização ou	= fator 1,20
3. Comércio de densidade baixa, prédios de escritórios ou de apartamentos, média =	15% de valorização ou	= fator 1,15
4. Zonas de residências isoladas =	Não há valorização =	fator 1,00

Fonte: Faga. 2014. Mod.II. p. 11.

Alguns autores preferem a seguinte fórmula:

$$Ft = (Tr / Te) \times 0,25$$



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Observe-se que essa fórmula se aplica aos imóveis que apresentem suas frentes contidas dentro do intervalo 0,5 e 2 em relação aos imóveis padronizados para dada região, isto é, devem estar dentro da metade e até duas vezes o tamanho das frentes previstas para o padrão aplicado naquela região.

Para os imóveis que apresentam frente menor do que a metade do padrão aplicado na região (0,5) é utilizado o fator 1,19, ao passo que os imóveis que apresentam frente maior do que o dobro da frente padrão para a região é aplicado o fator 0,84.

Além da hipótese de esquina, existem imóveis que apresentam múltiplas frentes, ou seja, podem estar localizados no meio da quadra e ainda assim apresentar mais de uma frente. Podem ter uma frente para a rua principal e uma frente para uma rua secundária.

#### **8.1.5 Fator topografia**

A posição do imóvel em relação ao nível da rua influencia o seu valor. Assim, a topografia do terreno pode se apresentar como aclave, declive, elevação ou depressão, de modo que cada circunstância se mostra como fator de valorização ou de desvalorização. Como regra geral, a ideia é se proceder a deduções ou acréscimos que correspondam aos gastos necessários para colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento em relação à rua. Na impossibilidade de fazer tais cálculos de maneira pormenorizada, a doutrina e órgãos como o IBAPE/SP apresentam fatores genéricos que permitem fazer tais correções.

#### **a) Aclave e declive**

Terrenos em aclave são aqueles com elevação ou subida da frente para o fundo.

Terrenos em declive são aqueles com descida para os fundos.

As tabelas desenvolvidas para aplicação desses fatores são:

Situação paradigma: terreno plano ..... 1,00



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Caído para os fundos até 5% .....	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% .....	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% .....	0,80
Caído para os fundos mais de 20% .....	0,70
Em aclave até 10% .....	0,95
Em aclave até 20% .....	0,90
Em aclave acima de 20% .....	0,85

**b) Terrenos desnivelados**

Os terrenos desnivelados são aqueles que, mesmo sendo planos, estão acima ou abaixo do nível da rua.

Acima do nível da rua, até 2,0 metros	fator 1,00 – não há desvalorização
Acima do nível da rua, mais de 2,0 até 4,0 metros	fator 0,90 – desvalorização 10%
Abaixo do nível da rua, até 1,0 metro	fator 1,00 – não há desvalorização
Abaixo do nível da rua, mais de 1,0 até 2,5 metros	fator 0,90 – desvalorização 10%
Abaixo do nível da rua, mais de 2,5 até 4 metros	fator 0,80 – desvalorização 20%

Fonte: Faga, 2014, Mod.II, p.17

Assim, a tabela de homogeneização apresenta a seguinte configuração:



Processo Licitatório nº 0214/2023  
Concorrência Pública nº 0007/2023  
EDITAL RETIFICADO II

Tabela de Homogeneização

Amostra	Valores			Fatores de Homogeneização					Fatores Homogeneizados	Valor Ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	M <sup>2</sup> Unitário (R\$)	Oferta	Localização	Área	Itiplas frenTopografia	F. H.	M <sup>2</sup> Homogeneizado (R\$)	
1	R\$ 75.000,00	312	R\$ 240,38	0,9	0,95	0,74	1,00	0,95	0,60	R\$ 145,18
2	R\$ 77.290,00	240	R\$ 322,04	0,9	0,85	0,72	1,00	0,95	0,52	R\$ 168,41
3	R\$ 79.900,00	240	R\$ 332,92	0,9	0,85	0,72	1,00	0,95	0,52	R\$ 174,09
4	R\$ 79.900,00	240	R\$ 332,92	0,9	0,85	0,72	1,00	0,95	0,52	R\$ 174,09
5	R\$ 105.000,00	312	R\$ 336,54	0,9	0,90	0,74	1,00	0,95	0,57	R\$ 192,55
6	R\$ 250.000,00	995,18	R\$ 251,21	0,9	1,00	0,86	1,00	1,0	0,77	R\$ 194,33
7	R\$ 123.000,00	310	R\$ 396,77	0,9	0,90	0,74	1,00	0,95	0,57	R\$ 226,83
8	R\$ 87.000,00	303,55	R\$ 286,61	0,9	0,85	0,74	1,00	0,95	0,54	R\$ 154,34
9	R\$ 100.000,00	365,35	R\$ 273,71	0,9	0,80	0,76	1,00	0,95	0,52	R\$ 141,98
10	R\$ 87.000,00	301,5	R\$ 288,56	0,9	0,9	0,74	1,00	0,95	0,54	R\$ 155,26

Consideram-se semelhantes os dados contidos entre 0.5 e 2.0, conforme prevê o Item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2	Média do M <sup>2</sup> :	R\$ 172,71
	Limite Mínimo:	R\$ 86,35
	Limite Máximo:	R\$ 345,41

## 8.2 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a realização da homogeneização, vamos adentrar na etapa que visa encontrar e eliminar os dados considerados como discrepantes – suspeitos –; o processo consiste em verificar se a amostragem verificada possui elementos que apresentam desvios acentuados em relação à média.

### 8.2.1 Média e intervalo de confiança

Conforme apontado pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, são considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

Também deve acontecer o cálculo do intervalo de confiança em relação aos elementos homogêneos, que consiste na variação de 30% para mais ou para menos em torno do valor médio encontrado.





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Média e Intervalo de confiança			
Média do M <sup>2</sup> :			R\$ 172,71
Valor Mínimo:			R\$ 141,98
Valor Máximo:			R\$ 226,83
Limite Inferior (-30%):	0,7		R\$ 120,89
Limite Superior (+30%):	1,3		R\$ 224,52

Tendo em vista que o item 07, da Tabela tratada pelo item 8.2.1, extrapolou o limite máximo previsto como intervalo de confiança, é necessário que ocorra a sua exclusão, devendo ser realizada nova homogeneização e nova definição da média ponderada.

Assim, teremos:

Amostra	M <sup>2</sup> Unitário	M <sup>2</sup> Homogeneizado	Teste dos Limites	
1	R\$ 240,38	R\$ 145,18	APROVADO	R\$ 145,18
2	R\$ 322,04	R\$ 168,41	APROVADO	R\$ 168,41
3	R\$ 332,92	R\$ 174,09	APROVADO	R\$ 174,09
4	R\$ 332,92	R\$ 174,09	APROVADO	R\$ 174,09
5	R\$ 336,54	R\$ 192,55	APROVADO	R\$ 192,55
6	R\$ 251,21	R\$ 194,33	APROVADO	R\$ 194,33
7	R\$ 396,77	R\$ 226,83	REPROVADO	EXCLUÍDO
8	R\$ 286,61	R\$ 154,34	APROVADO	R\$ 154,34
9	R\$ 273,71	R\$ 141,98	APROVADO	R\$ 141,98
10	R\$ 288,56	R\$ 155,26	APROVADO	R\$ 155,26

Média e Intervalo de confiança - SANEADO			
Média do M <sup>2</sup> :			R\$ 166,69
Valor Mínimo:			R\$ 141,98
Valor Máximo:			R\$ 194,33
Limite Inferior (-30%):	0,7		R\$ 116,68
Limite Superior (+30%):	1,3		R\$ 216,70

### 8.2.2 Desvio padrão

Desvio padrão é uma medida de dispersão, ou seja, é uma medida que indica o quanto o conjunto de dados é uniforme. Quando o desvio é baixo quer dizer que os dados do conjunto estão mais próximos da média.





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Na prática, é o valor da variância elevado ao quadrado.

A variância é uma medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor central – médio. Quanto menor é a variância, mais próximos os valores estão da média; mas quanto maior ela é, mais os valores estão distantes da média.

Desvio Padrão				
$D_p = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}$				
Amostra	M <sup>2</sup> Homogeneizado	Média M <sup>2</sup>	(Xi - X)	(Xi - X) <sup>2</sup>
1	R\$ 145,18	R\$ 166,69	21,52	462,91
2	R\$ 168,41	R\$ 166,69	-1,71	2,93
3	R\$ 174,09	R\$ 166,69	-7,40	54,76
4	R\$ 174,09	R\$ 166,69	-7,40	54,76
5	R\$ 192,55	R\$ 166,69	-25,86	668,64
6	R\$ 194,33	R\$ 166,69	-27,64	764,11
7	R\$ 226,83	R\$ 166,69		
8	R\$ 154,34	R\$ 166,69	12,35	152,52
9	R\$ 141,98	R\$ 166,69	24,72	610,85
10	R\$ 155,26	R\$ 166,69	11,43	130,70
			Variância:	322,46
			Nº de Amostras:	9
			Desvio Padrão:	17,96

**8.2.3 Desvio calculado, desvio tabelado – critério de Chauvenet – e coeficiente de variação**

No que diz respeito ao desvio calculado, considera-se o maior valor do quadro amostral e se divide pelo valor do desvio padrão.

Já o teste de *Chauvenet* – ou critério de *Chauvenet* – permite determinar se um valor da média amostral é discrepante em relação aos demais valores amostrais.

Por sua vez, o coeficiente de variação é usado para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medida diferentes. Dessa forma, podemos dizer que o



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

coeficiente de variação é uma forma de expressar a variabilidade dos dados excluindo a influência da ordem de grandeza da variável.

Nesse ponto, teremos os seguintes valores:

Desvio Calculado			
Desvio Calculado	1,38		
Desvio Tabelado (Chauvenet)	N = 9	Índice: 1,91	APROVADO
Coeficiente de Variação	10,8%		

#### 8.2.4 Grau de confiança

O Intervalo de Confiança está associado a um grau de confiança que é uma medida de nossa certeza de que o intervalo contém o parâmetro populacional.

O nível de confiança tratado pela norma é de 80%.

Inicialmente, devemos considerar o grau de liberdade do quadro amostral (X-1). Assim, para um cenário com 10 amostras, será aplicada essa fórmula e teremos o valor 09.

Em seguida, é utilizada a tabela *t* de Student.

Desta maneira, teremos:

Grau de Confiança			
Tabela t Student			
Nível de Confiança:	80%	Limite Inferior:	R\$ 158,33
Número de Amostras:	9	Limite Superior:	R\$ 175,05
Grau de Liberdade (N-1):	8	Amplitude:	10,03%
Distribuição t	1,397		

### 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM

Última etapa para determinação do valor de mercado do bem objeto de avaliação.

Multiplica-se o valor da média amostral pela área do terreno avaliando.

Fórmula:

**Média x Área**



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Nesse momento também se aplica o campo de arbítrio previsto na NBR 14653-2, em seu item 8.2.1.5.1, que respeita o percentual de 15% (para mais ou para menos), respeitando-se igualmente o intervalo de confiança estabelecido (limite mínimo e máximo calculados no grau de confiança).

Serve o campo de arbítrio para que o engenheiro de avaliações possa majorar ou diminuir o valor do imóvel avaliando em razão de alguma peculiaridade.

Também é possível aplicar o critério do arredondamento nessa etapa, que fica no percentual de 1%, cujo propósito é evitar que o valor final fique quadrado e permitir maior simplificação no momento de negociação.

Assim, temos:

Determinação do Valor		
Média do M <sup>2</sup> :		R\$ 166,69
Limite Inferior (- 30%)	0,7	R\$ 116,68
Limite Superior (+ 30%)	1,3	R\$ 216,70
Área do Imóvel Avaliando:		3.340,00
<b>Valor do Imóvel:</b>		<b>R\$ 556.751,94</b>

Campo de Arbítrio (15%):	
Limite Inferior (-15%):	R\$ 473.239,15
Limite Superior (+15%):	R\$ 640.264,74
<b>Valor do Imóvel Após Arbitramento (-15%):</b>	<b>R\$ 473.239,15</b>

Arredondamento (1%):	
<b>Valor do Imóvel Após o Arbitramento:</b>	<b>R\$ 475.000,00</b>

**R\$ 475.000,00**

Em relação ao campo de arbítrio, para este caso, aplicou-se dedução de 15% ao valor do imóvel avaliando, em decorrência da existência de uma linha de transmissão de energia sobre o imóvel, o que implica na impossibilidade de realizar edificações sob a mesma. Aplicou-se também o arredondamento.





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Portanto, os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula nº28.598, após a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).**

## **10. ENQUADRAMENTO**

### **10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Para o método comparativo direto de dados de mercado, são três os níveis de rigor que podem ser aplicados às avaliações – itens 9.2.3 e 9.2.4, além do anexo B, da NBR 14653-2):

- Grau I;
- Grau II; e,
- Grau III.

Antigamente tais níveis de fundamentação recebiam a denominação de nível expedito, nível normal e nível rigoroso, respectivamente.

De maneira sucinta, referem-se à forma utilizada para avaliação e ao número de amostras obtidas no mercado para formação do valor. O número de amostras é o número de imóveis que irão servir como paradigma para se retirar a média de valor.

A avaliação realizada no nível rigoroso é complexa e requer conhecimentos minuciosos, uma vez que utiliza programas complexos de computador – como por exemplo softwares de estatística inferencial.

Já o nível de rigor normal, que atende com segurança as avaliações judiciais e também aos interesses do mercado imobiliário em geral.

A menção aos níveis de rigor é exigência da norma NBR 14653-2, e para o caso do uso do modelo de tratamento por fatores são utilizados três níveis.

Assim, após terem sido descartadas as amostras discrepantes, tanto para mais, quanto para menos, o grau de fundamentação terá relação com a quantidade de amostras efetivamente utilizadas, sendo:

- Para o grau I – 3 amostras permanentemente utilizadas;
- Para o grau II – 5 amostras permanentemente utilizadas; e,



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Para o grau III – 12 amostras permanentemente utilizadas.

Segundo prevê o item 9.2.2 da NBR 14653-2, o tratamento por fatores deve observar a seguinte tabela:

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>#</sup>
<sup>#</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	

Pontos Obtidos:	9
Grau de Fundamentação:	Grau II de Fundamentação

## 10.2 GRAU DE PRECISÃO





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

Grau de Precisão Realizada			
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Amplitude do Grau de Confiança:	10,03%
Grau de Precisão da Avaliação Realizada:	Grau III de Precisão


## 11. CONCLUSÃO


Os signatários concluem que o valor de mercado do imóvel avaliando matriculado junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Xaxim sob matrícula nº28.598 é de **R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**.


## 12. ENCERRAMENTO

Para ficar registrado, os signatários dão por encerrado o presente de laudo da avaliação, o qual possui vinte laudas e um anexo – quadro amostral.

Xaxim (SC), 27 de novembro de 2023.

  
**Ailton Mocelin**

  
**Daniel Cenci**

  
**Thaynara Lais Verginassi**

Membros da Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto nº205/2022, do Município de Xaxim



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO DE SUJEIÇÃO ÀS CONDIÇÕES DO EDITAL**

À  
MUNICÍPIO DE XAXIM - SC  
À Comissão Permanente de Licitações  
Concorrência nº 0007/2023

Declaramos, para todos os fins e efeitos legais, que a empresa-proponente sujeita -se a todas as condições estabelecidas no Edital de Licitação - CONCORRÊNCIA Nº 0007/2023, tendo por objeto a seleção de proposta técnica visando implantação de empreendimento industrial, em terreno a ser doado, mediante doação com encargos, à licitante adjudicatária pelo Município de Xaxim/SC.

Declara igualmente, sob todas as penalidades cabíveis, que não existe qualquer fato impeditivo à habilitação da declarante para apresentar proposta na licitação em referência.

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

---



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO III**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO**

À  
MUNICIPIO DE XAXIM - SC  
À Comissão Permanente de Licitações  
Concorrência nº 0007/2023

XXXXXXXX, (qualificação), representante legal da empresa abaixo identificada, declaro, sob as penas da Lei, para fins de concorrência nº 0007/2023, que a empresa representada não foi declarada INIDÔNEA para licitar ou contratar com a Administração Pública nos termos do Inciso IV, do Art. 87, da Lei 8.666/93 e suas alterações, comprometendo-me, ainda, a comunicar qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos de habilitação, que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, técnica, regularidade fiscal e idoneidade financeira da aludida empresa. Declaro, outrossim, ter conhecimento e estar de pleno acordo com o Edital, seus anexos e demais normas desta licitação.

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

---



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO IV**  
**MODELO PROPOSTA TÉCNICA**

Apresentamos e submetemos a apreciação de Vossas Senhorias, nossa proposta técnica para participação na Concorrência Pública nº 0007/2023.

**1. CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA**

Razão Social:	
Nome fantasia:	
Data de Constituição:	
CNPJ/MF:	
Inscrição Estadual:	
Forma Jurídica:	
Endereço:	
Cidade:	UF:
Telefone:	
E-mail:	
Nome do Representante Legal:	RG:
CPF:	
Endereço:	
Capital Social (R\$):	
Objeto Social:	

**2. DADOS PARA AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA DA EMPRESA:**

<b>ITEM DO EDITAL</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
7.10.1 Geração de novos empregos	
7.10.2 Evolução (Incremento) Financeira nos últimos dois anos ou movimentação Econômica Anual da empresa nos primeiros 05 anos	
7.10.3 Valor investido no bem público (imóvel) até findar o 5º ano de início das atividades	





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

7.10.4 Área a ser edificada em m <sup>2</sup>	
7.10.5 Início das edificações	
7.10.6 Início das atividades	

**3. DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR ESTA PROPOSTA, SENDO ESTE VINCULADO AO CONTRATO**

3.1 Projeto detalhado de todos os setores da empresa, contendo as vagas de emprego necessárias para funcionamento do mesmo, o qual deverá estar assinado pelo responsável legal da licitante;

3.2 Projeto estimativo de todos os estabelecimentos auxiliares ao funcionamento da empresa, contendo as vagas de emprego auxiliares ao funcionamento da mesma, o qual deverá estar assinado pelo responsável legal da licitante;

3.3 Planilha detalhada contendo a Evolução financeira nos últimos dois anos para empresas já existentes ou Movimentação Econômica Anual nos primeiros 05 (cinco) anos para empresas novas, após o início das atividades, a qual deverá estar assinada pelo responsável legal da licitante;

3.4 Termo de compromisso, com firma reconhecida, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarado o valor em ativos fixos a serem incorporados ao Patrimônio da empresa, no Município de Xaxim;

3.5 Termo de compromisso, com firma reconhecida, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarada a área em metros quadrados a ser edificada;

3.6 Declaração, com firma reconhecida, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá, efetivamente, iniciar as edificações relativas ao seu empreendimento, no Município de Xaxim;

3.7 Declaração, com firma reconhecida, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá efetivamente iniciar as atividades relativas ao seu empreendimento no Município de Xaxim, fundamentada no cronograma físico das obras referentes às edificações necessárias ao funcionamento da empresa;

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

---



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS**

À  
MUNICÍPIO DE XAXIM - SC  
À Comissão Permanente de Licitações  
Concorrência nº 0007/2023

(Nome da Empresa), CNPJ/MF nº xxxxxx, sediada (Endereço Completo) por seu representante legal, (Qualificação), declara, sob as penas da Lei, que até a presente data não existem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

---



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DE EMPREGADOR**

À  
MUNICÍPIO DE XAXIM - SC  
À Comissão Permanente de Licitações  
Concorrência nº 0007/2023

(Nome da Empresa), CNPJ/MF nº XXXXXXXX, sediada (Endereço Completo), por seu representante legal, (Qualificação), declaramos que não possuímos, em nosso Quadro de Pessoal, empregados menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e em qualquer trabalho, menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, em observância à Lei Federal nº 9854, de 27.10.99, que altera a Lei nº 8666/93.

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

(Se a empresa licitante possuir menores de 14 anos aprendizes deverá declarar essa condição.)

---



PREFEITURA DE  
**XAXIM**

**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

**ANEXO VII**  
**DECLARAÇÃO DE VISITA E DE QUE CUMPRIRÁ NA ÍNTEGRA OS ITENS**  
**DA SUA PROPOSTA TÉCNICA**

À  
MUNICÍPIO DE XAXIM - SC  
À Comissão Permanente de Licitações  
Concorrência nº 0007/2023

(Nome da Empresa), CNPJ/MF nº xxx, sediada (Endereço Completo), por seu representante legal, (Qualificação), declara, sob as penas da Lei, que conhece o terreno objeto da doação e caso seja declarada vencedora da Concorrência Pública nº 0007/2023 e receba em doação do Município de Xaxim o terreno previsto neste edital, cumprirá na íntegra os itens apresentados em nossa proposta técnica.

Xaxim/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Identificação da razão social da empresa, identificação e assinatura do representante legal.

---





**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

## ANEXO VIII CONTRATO DE DOAÇÃO DE IMÓVEL COM ENCARGOS

Pelo presente instrumento de Doação com Encargos, de um lado o **Município de Xaxim**, Estado de Santa Catarina, na Rua Rui Barbosa, 347, Centro, representado neste ato por seu Prefeito Sr. Edilson Antonio Folle, de agora em diante denominado simplesmente **COMPROMITENTE** e de outro lado a empresa xxxx, com endereço na rua xxxxxxxx, nº xx, Bairro xx, na cidade de xxxxx, Estado de xx, inscrito no CPF/CNPJ nº xxxxxxxx, de agora em diante simplesmente denominado de **DONATÁRIO**, tem, entre si, justo e contratado o presente compromisso de doação que se regerá pelas cláusulas e condições constantes deste instrumento, bem como decorrentes das disposições contidas na lei Federal 8.666/93, art. 17, § 4º e 5º, lei municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023 e no Edital de Concorrência Pública nº 0007/2023 razão porque todos os seus termos ficam fazendo parte integrante deste, como se aqui estivessem transcritos.

### CLÁUSULA PRIMEIRA

O imóvel que constitui o objeto do presente compromisso é de uma área com as seguintes especificações: Lote urbano XXXX.

Que, possuindo o Outorgante referido imóvel livre de quaisquer ônus ou hipotecas mesmo legais, na forma e para os fins indicados na Lei Municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023 e no respectivo processo licitatório, na modalidade de Concorrência Pública nº 0007/2023, resolveu cedê-los em doação com encargos.

Parágrafo Único - A presente DOAÇÃO é realizada *ad corpus*, considerando-se, dessa forma, que o DONATÁRIO examinou criteriosamente as condições físicas do imóvel.

### CLÁUSULA SEGUNDA

O presente compromisso de DOAÇÃO à Outorgada Compromissária, já qualificada, é feito com o encargo da implantação de uma unidade produtiva no Município de Xaxim, de acordo com a proposta vencedora constante no **Processo Licitatório 0007/2023**, que integra o anexo I deste contrato, e na conformidade das especificações contidas na Lei Municipal nº 4.668 de 24 de novembro de 2023, as quais deverão obrigatoriamente constar na escritura pública e no seu registro imobiliário que serão instrumentalizados na forma da lei civil e administrativa, devendo:

- 1) Utilizar o terreno doado para implantar suas instalações industriais pelo prazo de 15 (quinze) anos a partir da assinatura do termo de compromisso, sem que seja alterada a finalidade da doação, sob pena de reversão da doação;
  - 2) Gerar e manter no mínimo 100% do número de empregos previstos no anexo IV, do 1º (primeiro) ao 15º (décimo quinto) ano de operação.
-



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

3) Início das atividades de implantação em, no máximo, 12 meses após a assinatura do contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

O valor global do Imóvel destinado à doação é de R\$ xxx (xxx), conforme avaliação realizada pelo Município de Xaxim/SC.

**Lote Urbano nº xx, da quadra nº xxx, sob a matrícula nº 28.598 .**

**CLÁUSULA QUARTA**

**Correrão à conta do DONATÁRIO:**

Efetuar o pagamento das custas da escrituração junto aos cartórios competentes. Tendo este prazo de 60 dias após a assinatura do contrato para a apresentação da matrícula atualizada em nome da empresa vencedora.

**Parágrafo Primeiro:** A empresa vencedora deve apresentar as informações contábeis do ano anterior até dia 30 de julho de cada ano dos itens: Geração de empregos diretos (GFIP), Movimentação Econômica Anual (Balanço Patrimonial, Relação Faturamento Mensal, DRE e DIPJ), Investimentos em reais (Ativos fixos) e da Área construída m<sup>2</sup> (projeto).

**Parágrafo Segundo:** Não utilizar o imóvel com finalidade diversa daquela explicitada na proposta da Empresa.

**Parágrafo Terceiro:** Pagamento dos impostos decorrentes da transferência de propriedade do imóvel doado pelo Município de Xaxim/SC decorrido o período da doação.

**Parágrafo Quarto:** Realizar o projeto de energia elétrica, que comporte a instalação do empreendimento; Executar projeto de sistema de tratamento de efluentes sólidos e líquidos.

**Parágrafo Quinto:** Vedada a alienação do imóvel recebido pelo Município ou a cessão de direitos decorrentes da presente licitação, no todo ou em parte, antes de decorridos 15 (quinze) anos do início das atividades e cumpridas as obrigações por parte da DONATÁRIA, sob pena de rescisão contratual e consequente reversão do bem doado.

**CLÁUSULA QUINTA**

O imóvel objeto do presente instrumento é transmitido pelo compromitente ao DONATÁRIO neste ato, sendo-lhe assegurado o direito de nele permanecer enquanto cumprir as obrigações do presente ajuste, liberando-se tal, após transcorridos 15 (dez)

---



**Processo Licitatório n° 0214/2023**  
**Concorrência Pública n° 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

anos da doação.

Parágrafo Primeiro: Os DONATÁRIOS poderão oferecer o imóvel em garantia de financiamento junto às instituições financeiras oficiais, para a obtenção de recursos destinados à edificação, instalação, automatização, ampliação, investimentos e outros interesses da empresa, os quais revertam em benefício à unidade da empresa e desde que comprovada a necessidade e o destino dos recursos alocados.

Parágrafo Segundo: A cláusula de reversão e as demais obrigações junto ao Poder Público, serão garantidas por hipoteca de grau subsequente ao das operações de crédito das instituições financeiras (normalmente em segundo grau), em favor do compromitente, o Município de Xaxim, como prescreve o § 5º do art. 17 da Lei n° 8.666/93.

Parágrafo Terceiro: A Comissão de Acompanhamento e Fiscalização instituída pelo Parágrafo Quatro da Cláusula Oitava, tendo verificado o cumprimento dos encargos previstos na Cláusula Segunda, emitirá declaração atestando tal fato.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

A partir da assinatura do presente instrumento, recairão por conta exclusiva do DONATÁRIO, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e por este deverá ser pago nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do COMPROMITENTE ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste instrumento, emolumentos notariais, e outros de qualquer natureza e decorrentes desta transação, inclusive o pagamento de impostos, ressalvado se na proposta vencedora do Processo Licitatório 0214/2023.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

O presente ajuste é celebrado sob condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do DONATÁRIO.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

A doação está vinculada às normas e princípios da Lei n° 8.666/93, da Lei Municipal específica n° 4.668 de 24 de novembro de 2023, Processo Licitatório n° 0214/2023, sendo ainda, nos termos da citada Lei, hipóteses de rescisão de doação:

- a) O descumprimento injustificado do cronograma de obras, atividades e geração de empregos apresentado pela empresa beneficiada por ocasião do procedimento licitatório; o cometimento de infrações graves a legislação tributária, ambiental, trabalhista ou sanitária, a nível federal, estadual ou municipal;



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

- b) Entende-se por cometimento de infrações graves as seguintes condições:
- I - Legislação Tributária: Constatação através de fiscalização de sonegação no recolhimento de tributos;
  - II - Legislação Ambiental: Lavratura de auto de infração ambiental, por inobservância da legislação pertinente.
  - III - Legislação Trabalhista: Ajuizamento de reclamações trabalhistas correspondentes a 50% de empregados em atividade, no prazo de seis meses.
  - IV - Legislação Sanitária: Não obtenção ou perda de licença sanitária por descumprimento da legislação vigente.

As infrações somente serão consideradas após a condenação final da empresa ante os recursos por ela impetrados.

**Parágrafo Primeiro:** A modificação da estrutura jurídica da empresa beneficiada, assim não se entendendo a substituição, inclusão ou retirada de sócios, pessoas físicas ou jurídicas.

**Parágrafo Segundo:** A doação com encargos ora autorizada poderá ser revogada a qualquer tempo se a concessionária não cumprir os objetivos da doação, SEM que lhe seja garantido direito a indenizações ou retenções por investimentos realizados, assegurando-se, entretanto, que lhe seja assegurado amplo direito a defesa no procedimento administrativo instaurado com tal finalidade.

**Parágrafo Terceiro:** Toda benfeitoria de natureza permanente, com característica de obra civil, adere ao imóvel concedido, incorporando-se ao mesmo na hipótese de revogação da doação.

**Parágrafo Quarto:** Será instituída uma Comissão de Fiscalização e Acompanhamento para avaliações, no mínimo semestral, do cumprimento, pela empresa beneficiada, dos requisitos necessários à continuidade da doação.

**Parágrafo Quinto:** O CONTRATO SERÁ BASEADO NA PROPOSTA TÉCNICA APRESENTADA PELA EMPRESA, CASO HOUVER ALGUMA VIOLAÇÃO DESTE INSTRUMENTO, CABERÁ A HIPÓTESE DE REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO.

#### **CLÁUSULA NONA**

A CONTRATADA sujeitar-se-á, em caso de inadimplência, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal decorrentes de seu comportamento, ou ainda das demais sanções prescritas nos artigos nº 86, 87 e 88 da Lei Federal nº 8.666/93, às seguintes penalidades específicas:

- I - Advertência;
  - II - Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de
-



**Processo Licitatório nº 0214/2023**  
**Concorrência Pública nº 0007/2023**  
**EDITAL RETIFICADO II**

contratar com a Administração por até 2 (dois) anos;  
III - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria Autoridade que aplicou a penalidade; a reabilitação será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes, e após decorrido o prazo de sanção mencionada neste item.

**CLÁUSULA DÉCIMA**

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de Xaxim, Estado de Santa Catarina com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

Para todos os fins e efeitos de direito, as partes declaram aceitar o presente ajuste nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumpri-lo.

E por estarem às partes, COMPROMITENTE e DONATÁRIO, de pleno acordo com o aqui ajustado, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para idênticos efeitos, na presença de 02 (duas) testemunhas que também assinam.

**Edilson Antônio Folle**  
Prefeito Municipal  
CONCEDENTE

**EMPRESA**  
Representante Legal  
CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

