



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 84/2026

CONCORRÊNCIA Nº 03/2026

O **MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 04.215.971/0001-00, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, MARIZETE VARGAS PEREIRA RAUTA, torna pública, para conhecimento dos interessados, a realização de Licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA**, na forma **PRESENCIAL**, adotando-se a inversão das fases de licitação (habilitação antes do julgamento das propostas), conforme faculta o art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e, considerando a incompatibilidade dos critérios listados no art. 33 da referida Lei Federal com a natureza de fomento socioeconômico da destinação de bens públicos, o certame adotará o critério de julgamento estabelecido pela Lei Municipal nº 1.118/2025, amparado na autonomia municipal (art. 30, I, da CF/88), qual seja, a **MAIOR VANTAJOSIDADE PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**, avaliada e convertida mediante Matriz Matemática de Critérios Objetivos de Impacto Socioeconômico, para selecionar empresa(s) para concessão de direito real de uso, com encargos, de bens imóveis, localizados no **1º Distrito Industrial**, destinados ao fomento da atividade empresarial, observadas as normas vigentes.

O certame reger-se-á pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pela Lei Municipal nº 1.118, de 4 de abril de 2025, com as alterações da Lei Municipal nº 1.198, de 02 de julho de 2026, pelo Estudo Técnico Preliminar e pelo Termo de Referência anexos a este Edital, com o acompanhamento da Equipe de Apoio nomeada pela Portaria nº 341/2025, bem como pela Comissão Especial, responsável pela análise técnica das propostas, nomeada através da Portaria de nº 333/2026, em respeito ao art. 25 da Lei Municipal nº 1.118/2025.

A SESSÃO PÚBLICA DE RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES SERÁ REALIZADA NO DIA 25 DE SETEMBRO DE 2026, ÀS 10H 00MIN, NO SEGUINTE ENDEREÇO FÍSICO: NA SALA ONDE FUNCIONA O SETOR DE COMPRAS E LICITAÇÕES DO CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL, SITUADO NA AV. ATALIBA JOSÉ DE LIMA Nº 10 – CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL/RS. EM ATENDIMENTO AO ART. 17, § 2º E § 5º, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021, A SESSÃO PÚBLICA SERÁ INTEGRALMENTE GRAVADA EM ÁUDIO E VÍDEO.

1. DO OBJETO E DA MODELAGEM DE DISPUTA.

1.1. O **OBJETO** da presente Concorrência é a seleção da(s) proposta(s) mais vantajosa(s) para a outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de 7 (sete) imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul/RS, descritos nas matrículas imobiliárias de números: 34.333, 34.334, 34.335, 34.336, 34.338, 34.339 e 34.340, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS, destinados exclusivamente à instalação, ampliação ou realocação de empreendimentos nos setores da indústria, transporte/logística ou prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

1.2. Da Modelagem de Disputa Simultânea: Em estrita observância ao princípio da vantajosidade e ao julgamento objetivo, a presente licitação adotará a sistemática de Confronto Direto. O certame receberá e processará simultaneamente propostas para concessão de direito real de uso de lotes individuais (Propostas Fracionadas) e para a totalidade da área do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul (Proposta Global).

1.2.1. O julgamento dar-se-á pelo critério de maior nota absoluta individual apurada na Matriz Matemática de Vantajosidade (Anexo V), configurando um confronto direto entre todas as propostas concorrentes, independentemente da quantidade de lotes pleiteada. Fica expressamente vedada a utilização de multiplicadores baseados na quantidade de lotes ou o somatório de notas entre licitantes distintas para fins de classificação.

1.2.2. Havendo sobreposição de interesse (choque espacial) entre uma Proposta Global e uma ou mais Propostas Fracionadas sobre o mesmo lote, sagrar-se-á vencedora, para a respectiva área em disputa, a licitante que detiver a maior nota final absoluta no confronto direto.

1.2.3. Na hipótese de uma ou mais Propostas Fracionadas obterem nota matemática final superior à(s) Proposta(s) Global(is) apresentada(s), impedindo a adjudicação da área total, a(s) licitante(s) de âmbito global não será(ão) sumariamente desclassificada(s).

1.2.3.1. No cenário referido no item 1.2.3, será assegurada à licitante de Proposta Global a prerrogativa de, querendo, assumir a concessão exclusivamente da área remanescente (lotes não adjudicados às propostas com notas absolutas superiores). Caso existam múltiplas propostas globais e fracionadas intercaladas na classificação, o direito de readequação de cada proponente global será exercido estritamente no momento em que a sua posição for alcançada na ordem geral decrescente de notas (fila única), incidindo a sua readequação apenas sobre os lotes que ainda restarem disponíveis após o atendimento de todas as licitantes que lhe antecederam.

1.2.3.2. Caso a licitante exerça o interesse em receber a área remanescente, será formalmente convocada pela Comissão Especial para, no prazo improrrogável de 03 (três) dias úteis, apresentar a readequação do seu Memorial Descritivo (Anexo VI).

1.2.3.3. A readequação consistirá no ajuste estritamente proporcional do cronograma, da previsão de faturamento, da geração de empregos e do valor do investimento à nova realidade espacial, devendo, obrigatoriamente, ser respeitado o piso financeiro mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por lote pretendido, constante no Anexo V, sob pena de desclassificação.



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

1.2.3.4. É expressamente vedado à licitante inovar sua proposta original visando auferir vantagem indevida. Em nenhuma hipótese a readequação do Memorial Descritivo poderá resultar em índices proporcionais superiores aos ofertados na proposta global originária, tampouco a nova nota recalculada poderá ultrapassar a pontuação da(s) proposta(s) fracionada(s) que lhe antecedeu(ram) na ordem de classificação inicial, servindo a nota desta(s) como limite máximo (teto) intransponível.

1.2.3.5. Apresentado o Memorial Descritivo readequado, a Comissão Especial procederá ao imediato recálculo da pontuação da respectiva proposta na Matriz Matemática de Vantajosidade, observada a trava de pontuação prevista no subitem anterior.

1.2.3.6. Se, efetuado o recálculo, a nova nota da Proposta Global permanecer superior à das licitantes subsequentes na ordem de classificação inicial, a área remanescente lhe será adjudicada. Contudo, caso a nota recalculada torne-se inferior à pontuação de outras propostas fracionadas que aguardam na fila única para os lotes pretendidos, a Proposta Global sofrerá reclassificação dinâmica, descendo no ranking geral e cedendo a preferência momentânea à licitante que detiver a maior nota no confronto direto pelo respectivo lote.

1.2.3.7. A recusa em assumir a área remanescente ou a não apresentação do Memorial readequado no prazo fixado implicará a desclassificação da proposta global em questão, restrita à configuração espacial remanescente, por inexecutabilidade material. Neste cenário, o certame retomará seu curso devolvendo os lotes pendentes à disputa, seguindo-se rigorosamente a ordem da fila única de pontuação absoluta. A convocação recairá sobre a licitante subsequente de maior nota, independentemente de sua proposta ser fracionada ou global. Caso a próxima da fila seja uma nova proponente global, aplicar-se-ão a ela as mesmas regras, limites e prazos de readequação, prosseguindo-se sucessivamente até a adjudicação de todos os lotes ou esgotamento das propostas classificadas.

1.3. Os imóveis públicos disponíveis para a concessão, devidamente individualizados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS, totalizam a área de 18.263,30 m² e estão assim distribuídos:

Item	Lote	Total da área m ²	Matrícula
1	Lote 01	2.966,46	34.333
2	Lote 02	3.209,16	34.334
3	Lote 03	3.343,70	34.335
4	Lote 04	3.450,94	34.336
5	Lote 06	2.461,14	34.338
6	Lote 07	1.695,54	34.339
7	Lote 08	1.136,36	34.340



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

1.4. Da Formalização e Registro: O Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, amparado pela Lei Municipal nº 1.118/2025 e suas alterações, será outorgado pelo prazo de 10 (dez) anos, possuirá caráter resolúvel e deverá ser obrigatoriamente registrado junto às respectivas matrículas dos imóveis, no Cartório de Registro de Imóveis competente, às expensas exclusivas da concessionária, devendo constar na averbação, de forma expressa, os encargos da concessionária, os prazos de cumprimento e a inegociável cláusula de reversão automática do bem ao patrimônio municipal em caso de descumprimento.

1.5. Dos Anexos do Edital: Integram este Edital, para todos os fins jurídicos e administrativos, os seguintes anexos:

- **Anexo I** - Estudo Técnico Preliminar (ETP).
- **Anexo II** - Mapa de Gerenciamento e Alocação de Riscos (Matriz de Riscos).
- **Anexo III** - Termo de Referência (TR).
- **Anexo IV** - Caderno de Modelos Padronizados (Carta de Intenções; Declaração de Pleno Conhecimento; Demonstração de Disponibilidade Financeira; e Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos, de Inidoneidade e de Vínculos Familiares).
- **Anexo V** - Matriz Matemática de Vantajosidade e Critérios de Julgamento.
- **Anexo VI** - Modelo de Memorial Descritivo do Empreendimento.
- **Anexo VII** - Minuta do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Encargos.
- **Anexo VIII** - Informações Técnicas e Patrimoniais (Mapas do Loteamento e Cópias das Matrículas).

2. DOS REQUISITOS DE PARTICIPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSÃO.

2.1. Condição de Participação: A disputa é restrita a microempresas e empresas de pequeno, médio e grande porte que comprovem possuir, no mínimo, 1 (um) ano de existência legal e regular funcionamento na data de abertura da sessão pública deste Processo Licitatório, sendo expressamente vedada a participação de empresa já detentora de concessão de mesma natureza no Município, em cumprimento ao art. 20 da Lei Municipal nº 1.118/2025.

2.1.1. Em estrita observância ao art. 88 da Lei Orgânica do Município de Capão Bonito do Sul e ao art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021, não poderão disputar esta licitação o Prefeito, o Vice-Prefeito, os Vereadores e os Secretários Municipais, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, subsistindo a proibição até 06 (seis) meses após findas as respectivas funções.

2.2. Dos Encargos (Condições de Manutenção da Concessão): A participação e eventual assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso submetem a concessionária ao cumprimento estrito dos seguintes encargos, sob pena de reversão imediata do imóvel e de suas benfeitorias ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção ou indenização:



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

-
- a)** Manter-se em plena atividade produtiva durante todo o período de concessão.
 - b)** Iniciar as obras civis de implantação do empreendimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do contrato.
 - c)** Iniciar as atividades produtivas no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso.
 - d)** Obter, sob sua exclusiva responsabilidade técnica e financeira, todos os licenciamentos ambientais pertinentes (Licença Prévia, de Instalação e de Operação) junto aos órgãos competentes.
 - e)** Faturar no Município de Capão Bonito do Sul toda a produção e os serviços realizados na unidade concedida.
 - f)** Apresentar relatório anual de atividades até o último dia útil do mês de março para viabilizar a auditoria da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, responsável pela análise técnica do cumprimento dos requisitos para manutenção da concessão.
 - g)** Arcar com todos os encargos civis, tributários e emolumentos de registro na matrícula do imóvel.
 - h)** Informar, por escrito, ao Município, qualquer alteração promovida em seu contrato social, inclusão, alteração ou exclusão de atividade econômica (CNAE), interrupção, suspensão ou encerramento da atividade empresarial, sob pena da retomada da posse ou reversão do ato de concessão.
 - i)** Permitir o livre acesso e a fiscalização contínua da implantação, do cronograma e das atividades pela Administração Pública Municipal.

2.2.1. Os prazos estabelecidos nas alíneas "b" e "c" somente poderão ser prorrogados pelo Chefe do Poder Executivo em hipóteses de caso fortuito, força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado, sempre mediante parecer técnico favorável da Comissão Especial.

2.3. Do Descumprimento e Resolução: No caso de descumprimento de qualquer das condições estabelecidas neste Edital, bem como na hipótese de extinção da empresa ou cessação definitiva das atividades, resolver-se-á a concessão de direito de uso, garantido o exercício do contraditório e da ampla defesa em regular processo administrativo.

2.3.1. Operada a resolução, a concessionária perderá as benfeitorias de qualquer natureza que tenha realizado no imóvel, não lhe assistindo direito a qualquer espécie de indenização ou retenção.

3. DA DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS (ENVELOPE Nº 01) – PROPOSTA TÉCNICA E MEMORIAL DESCRITIVO.

3.1. O Envelope Nº 01 deverá conter a Proposta Técnica e o Memorial Descritivo do Empreendimento, sendo estes os únicos documentos a serem avaliados pela



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

Comissão Especial para a aplicação da Matriz Matemática de Vantajosidade e respectiva classificação no certame.

3.2. Da Indicação do Objeto (Lote):

3.2.1. A licitante deverá indicar, de forma expressa e inequívoca, logo na folha de rosto de sua Proposta Técnica, para qual(is) imóvel(is) está concorrendo, especificando se o seu projeto abrange a ocupação fracionada (indicando o número do Lote específico, conforme tabela do item 1.3) ou a ocupação global (agrupamento de todos os Lotes).

3.2.2. A ausência de indicação clara do Lote ou da totalidade da área do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul, conforme pretendido pela licitante, ensejará a desclassificação da proposta.

3.3. Do Memorial Descritivo do Empreendimento: Para fins de pontuação e classificação, o licitante deverá apresentar o Memorial Descritivo (conforme modelo orientativo do Anexo VI), contendo obrigatoriamente, de forma clara e comprovável, os seguintes elementos:

- a)** O objetivo principal do empreendimento e a justificativa técnica que demonstre os impactos socioeconômicos positivos para o desenvolvimento local do Município.
- b)** O valor inicial estimado do investimento em infraestrutura, construção civil e aquisição de maquinário/equipamentos, que deverá obrigatoriamente respeitar o piso financeiro mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) multiplicado pelo número de lotes pleiteados pela licitante.
- c)** Estudo simplificado de viabilidade econômica e financeira do projeto.
- d)** Cronograma físico-financeiro detalhado, demonstrando as etapas a serem cumpridas, os prazos de implantação e a previsão para o início da operação das atividades produtivas, em estrita observância aos prazos máximos exigidos como encargo neste Edital (início das obras em 180 dias e das atividades em 12 meses).
- e)** A projeção do quantitativo de empregos diretos e indiretos a serem gerados após a implantação.
- f)** A projeção de faturamento e a estimativa do impacto tributário local (previsão de recolhimento de impostos, como ICMS, ISS, etc.).
- g)** A previsão percentual, se houver, de utilização de matéria-prima oriunda do território local.
- h)** A diretriz ambiental do projeto, com a indicação dos graus de risco de poluição e as propostas para mitigação de eventuais impactos ambientais.

3.4. Da Forma de Apresentação:



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

3.4.1. O Memorial Descritivo e a Proposta Técnica deverão ser redigidos em língua portuguesa, obrigatoriamente digitados, sem rasuras, entrelinhas ou emendas que prejudiquem a clareza de seu conteúdo.

3.4.2. Todas as folhas que compõem o Envelope Nº 01 deverão estar sequencialmente numeradas e rubricadas, sendo a última página obrigatoriamente datada e assinada pelo representante legal da empresa licitante.

3.4.3. As informações apresentadas no Memorial Descritivo possuem caráter vinculativo, tornando-se obrigações contratuais da concessionária e sujeitando a licitante às penalidades cabíveis em caso de inexecução ou falsidade das declarações prestadas.

3.4.4. As propostas e as informações contidas no Memorial Descritivo terão validade de 60 (sessenta) dias, contados da data da sessão pública de abertura dos envelopes, ficando a licitante vinculada a todos os compromissos assumidos com a apresentação daqueles documentos.

3.5. É estritamente vedada a inclusão, no Envelope Nº 01, de qualquer certidão ou documento de regularidade fiscal, jurídica ou trabalhista cuja exigência pertença exclusivamente ao Envelope Nº 02 (Documentos de Habilitação), resguardando-se a clareza e a separação das fases do certame.

4. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO (ENVELOPE Nº 02).

4.1. O Envelope Nº 02 deverá conter a documentação relativa à Habilitação Jurídica, Fiscal, Social, Trabalhista e Econômico-Financeira, além das declarações complementares exigidas, apresentadas em cópias autenticadas, ou cópias simples acompanhadas dos originais para conferência pelo Agente de Contratações, ou, ainda, documentos extraídos via internet, cuja autenticidade será verificada pela Equipe de Apoio.

4.2. Habilitação Jurídica:

- a)** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial ou órgão competente, acompanhado de todas as alterações ou da respectiva consolidação;
- b)** Documento de identidade oficial com foto e CPF dos representantes legais da empresa com poderes de administração;
- c)** Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica (CNPJ), evidenciando situação ativa.

4.3. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:

- a)** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND/PGFN), ou Certidão Positiva com Efeitos



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

de Negativa, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

b) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;

c) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, bem como do Município de Capão Bonito do Sul/RS (caso a sede seja em outro município);

d) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF do FGTS);

e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.4. Qualificação Econômico-Financeira:

a) Certidão Negativa de feitos sobre Falência, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias da data prevista para o recebimento dos envelopes (caso a certidão não possua prazo de validade expresso).

a.1) Caso a empresa licitante se encontre em processo de Recuperação Judicial, deverá apresentar, em substituição à certidão negativa, um documento/certidão emitido(a) pela instância judicial competente ou pelo administrador judicial que ateste que a empresa está apta econômica e financeiramente a participar de procedimentos licitatórios e arcar com as obrigações do certame.

b) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios;

b.1) Para empresas constituídas há menos de 2 (dois) anos, respeitada a condição de participação estabelecida no item 2.1 deste Edital, admitir-se-á a apresentação do balanço do último exercício social ou balanço de abertura;

c) Comprovação da boa situação financeira da empresa, avaliada pelos Índices de Liquidez Geral (ILG), Liquidez Corrente (ILC) e Solvência Geral (ISG), iguais ou maiores que 1,00 (um inteiro), calculados com base nos dados extraídos do Balanço Patrimonial exigido na alínea anterior;

d) Demonstração de Disponibilidade Financeira para aplicação da parcela de investimento proposto, atestando que a empresa possui plena aptidão e capacidade financeira para cumprir com os compromissos firmados. O documento deverá ser assinado, obrigatoriamente, pelo representante legal da licitante e por seu contador responsável, devidamente registrado e regular junto ao Conselho Regional de Contabilidade (CRC), conforme modelo constante nos Anexos deste Edital.

4.5. Declarações Complementares (Anexo IV do Edital):



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

-
- a)** Carta de Intenções, devidamente preenchida e assinada (Anexo IV, modelo 01 deste Edital);
- b)** Declaração de Pleno Conhecimento e atendimento às condições do Edital (Anexo IV, modelo 02 deste Edital);
- c)** Declaração Unificada (anexo IV, modelo 04 deste Edital), que conterá o seguinte:
- c.1)** Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos e de Inidoneidade, assinada pelo representante legal da licitante, declarando a inexistência de fatos supervenientes impeditivos para a habilitação e que a empresa não se encontra suspensa ou declarada inidônea para licitar ou contratar com o Poder Público;
 - c.2)** Declaração de cumprimento ao art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, assegurando que a empresa não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, em estrita observância ao art. 68, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - c.3)** Declaração de Elaboração Independente de Proposta, atestando que a proposta foi elaborada de forma autônoma e que inexistente qualquer acordo ou conluio que frustre o caráter competitivo do certame, em estrita observância aos princípios da probidade e da competitividade consagrados na Lei Federal nº 14.133/2021.
 - c.4)** Declaração formal de que a licitante não se enquadra em nenhum dos impedimentos para licitar e contratar com a Administração Pública, abarcando as vedações do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021 e, em especial, as vedações de vínculos familiares previstas no art. 88 da Lei Orgânica Municipal, conforme modelo constante no Anexo IV deste Edital.

4.6. Disposições Gerais da Habilitação:

4.6.1. Como regra geral, as certidões exigidas deverão estar com seu prazo de validade em vigor na data estipulada para a entrega dos envelopes, ressalvado o benefício de comprovação tardia de regularidade fiscal e trabalhista concedido às Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), nos termos da Lei Complementar nº 123/2006.

4.6.2. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, facultando-se ao Agente de Contratação, com o auxílio da Equipe de Apoio, inclusive mediante consulta direta a sites oficiais de órgãos emissores, realizar diligências somente para

- a)** complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelas licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;
- b)** atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

4.6.2.1. Na análise dos documentos de habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

5. DO CREDENCIAMENTO, DA REPRESENTAÇÃO E DA ENTREGA DOS ENVELOPES.

5.1. Do Credenciamento Presencial: Na data e horário estipulados no preâmbulo deste Edital para a realização da Sessão Pública, os representantes legais ou procuradores dos licitantes deverão apresentar-se ao Agente Municipal de Contratações, munidos da documentação de credenciamento.

5.1.1. O credenciamento é a etapa indispensável para que o representante da empresa possa se manifestar, registrar em ata, assinar documentos e interpor ou renunciar a recursos durante a sessão pública.

5.1.2. Para o credenciamento, deverá ser apresentado **FORA DOS ENVELOPES:**

- a)** Documento oficial de identificação com foto;
- b)** Cópia do Contrato Social (ou Estatuto) vigente, que comprove os poderes de administração do representante; ou
- c)** Procuração pública ou particular (com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos pessoais do outorgante), com poderes específicos para intervir no certame, acompanhada do Contrato Social que comprove a legitimidade de quem outorgou a procuração;
- d)** Declaração expressa da licitante de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação, em estrita observância ao art. 63, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- e)** Declaração de enquadramento como Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP), acompanhada de Certidão de Enquadramento expedida pela Junta Comercial ou documento equivalente, caso a licitante deseje exercer os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006.

5.1.3. A ausência do representante legal ou falha na documentação de credenciamento não inabilita a empresa, desde que os envelopes tenham sido entregues tempestivamente, porém o licitante ficará impedido de se manifestar ou interpor recursos verbais durante a sessão.

5.1.4. O credenciamento será encerrado até 30 (trinta) minutos antes do horário fixado para o início da sessão pública.

5.2. Da Apresentação dos Envelopes: Os documentos exigidos para a participação neste certame deverão ser entregues, simultaneamente no início da



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

sessão pública, ao Agente Municipal de Contratações em 2 (dois) envelopes distintos, indevassáveis (opacos), devidamente lacrados e rubricados pelo representante da respectiva licitante.

5.2.1. Em estrita observância à ordem de fases estabelecida pelo art. 17 da Lei Federal nº 14.133/2021, os envelopes deverão ser identificados na sua parte externa e frontal com os seguintes dizeres:

ENVELOPE Nº 01 – PROPOSTA TÉCNICA E MEMORIAL DESCRITIVO
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 84/2026
CONCORRÊNCIA Nº 03/2026
MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL / RS
RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE: [Nome da Empresa]
CNPJ: [00.000.000/0000-00]

ENVELOPE Nº 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 84/2026
CONCORRÊNCIA Nº 03/2026
MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL / RS
RAZÃO SOCIAL DA LICITANTE: [Nome da Empresa]
CNPJ: [00.000.000/0000-00]

5.3. Do Conteúdo e Rito de Abertura:

5.3.1. Após o horário limite fixado no preâmbulo deste Edital, o Agente Municipal de Contratações declarará encerrado o prazo de recebimento, sendo rigorosamente vedada a entrega de novos envelopes ou de documentos complementares.

5.3.2. O Envelope Nº 01 conterá o Memorial Descritivo do Empreendimento e as planilhas de projeção (investimentos, empregos e faturamento), conforme descrito no item 3 deste Edital, sendo os únicos documentos válidos para a aplicação da Matriz Matemática de Vantajosidade.

5.3.3. O Envelope Nº 02 conterá toda a documentação Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômico-Financeira exigida no Item 4 deste Edital.

5.3.4. Em razão da faculdade estabelecida no art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a sessão presencial obedecerá ao seguinte rito processual (inversão de fases), de modo que a análise da documentação de habilitação antecederá a fase de julgamento das propostas, rigorosamente na seguinte ordem:

a) Primeiramente, serão abertos todos os Envelopes Nº 02 (DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO). Todos os documentos deles extraídos serão rubricados pelos presentes, assim como todos os Envelopes Nº 01 (PROPOSTA TÉCNICA E MEMORIAL DESCRITIVO), que permanecerão inviolados e lacrados, sob a guarda estrita do Agente Municipal de Contratações.



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

b) Concluída a conferência documental e a análise da habilitação pelo Agente Municipal de Contratações e pela Equipe de Apoio, será proferido o ato de habilitação ou inabilitação. As licitantes inabilitadas terão seus Envelopes Nº 01 mantidos lacrados e sob a responsabilidade do Município, ficando à disposição para retirada somente após o encerramento da fase recursal única e a consequente homologação do certame, caso não haja provimento de eventual recurso da inabilitada.

c) Proferido o resultado da habilitação, qualquer licitante presente poderá manifestar, de forma imediata e motivada, a intenção de recorrer contra esta fase, sob pena de preclusão. O Agente de Contratações registrará em ata a síntese das intenções recursais. Em estrita observância ao art. 165, § 1º, incisos I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a abertura do prazo de 03 (três) dias úteis para a apresentação das razões deste recurso ficará postergada para o final do certame (Fase Recursal Única).

d) Superada a etapa de habilitação e o registro das intenções de recurso, o Agente de Contratações, em ato contínuo ou em nova sessão pública previamente agendada e comunicada nos meios oficiais, procederá à abertura dos Envelopes Nº 01 de forma exclusiva das licitantes habilitadas.

e) Abertos os Envelopes Nº 01, os documentos e os Memoriais Descritivos serão rubricados pelo Agente Municipal de Contratações, pela Equipe de Apoio e pelos representantes legais credenciados presentes. Os autos serão imediatamente encaminhados à Comissão Especial para a análise técnica e aplicação da Matriz Matemática de Vantajosidade, sendo lavrada a respectiva ata e, em ato contínuo, suspensa a sessão.

f) A Comissão Especial terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento formal dos autos, para concluir a análise, aplicar a Matriz e emitir o Parecer Técnico de Julgamento. Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa fundamentada da Comissão Especial, autorizada pela Autoridade Superior.

g) Concluída a análise, o resultado do julgamento das propostas, com a respectiva nota, classificação e declaração provisória da(s) licitante(s) vencedora(s), será publicado nos meios oficiais do Município e comunicado aos licitantes em sessão de retomada, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis da data de sua realização.

h) Após a declaração da(s) vencedora(s), qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer exclusivamente contra o julgamento técnico (Envelope Nº 01), com registro em ata, sob pena de preclusão.

i) Encerrada a sessão de julgamento e registradas as intenções recursais desta fase, abrir-se-á a FASE RECURSAL ÚNICA, quando terá início o prazo unificado de 03 (três) dias úteis para que as licitantes apresentem as respectivas razões de recurso (tanto contra a habilitação quanto contra o julgamento), abrindo-se igual prazo subsequente para as contrarrazões.

5.3.5. É facultado ao Agente Municipal de Contratações ou à Comissão Especial, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou a



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

complementar a instrução do processo, inclusive suspendendo a sessão pública se necessário, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente na proposta ou na habilitação, em estrita observância às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.3.6. De cada sessão pública realizada lavrar-se-á a respectiva ata circunstanciada. A ata da primeira sessão registrará a fase de habilitação, a manifestação de intenções recursais e o ato de suspensão; já a ata da sessão de retomada registrará a declaração da licitante vencedora e a abertura do prazo para a fase recursal única.

6. DAS IMPUGNAÇÕES, DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E DOS RECURSOS.

6.1. Pedidos de Esclarecimentos e Impugnações:

6.1.1. Qualquer pessoa é parte legítima para apresentar impugnação ou solicitar esclarecimentos sobre os termos deste Edital, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública, optando, obrigatoriamente, por uma das seguintes vias:

a) Via Eletrônica: mediante envio para o e-mail oficial do Setor de Compras e Licitações, no endereço eletrônico: **compras@capaobonitodosul.rs.gov.br**, devendo o interessado solicitar confirmação de leitura/recebimento para fins de comprovação de tempestividade; ou

b) Via Física: mediante entrega de documento impresso e assinado pelo requerente (ou seu representante legal) diretamente no Setor de Protocolos do Centro Administrativo Municipal de Capão Bonito do Sul, respeitado o horário normal de expediente da Prefeitura.

6.1.2. O Agente Municipal de Contratações, com o auxílio da Equipe de Apoio e, se necessário, da Assessoria Jurídica, responderá aos pedidos de esclarecimentos ou decidirá as impugnações no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura da sessão pública.

6.1.3. Para garantir os princípios da isonomia, da publicidade e da transparência, as respostas aos esclarecimentos e as decisões de impugnações receberão o seguinte tratamento:

a) Serão formalmente respondidas e enviadas diretamente ao e-mail do requerente ou disponibilizadas para retirada física, conforme a via escolhida para o protocolo;

b) Serão obrigatoriamente juntadas aos autos do Processo Administrativo físico;



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

c) Serão publicadas no sítio eletrônico oficial do Município de Capão Bonito do Sul e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no mesmo local onde o Edital e seus anexos se encontram disponíveis para download.

6.1.4. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e as decisões de impugnações deferidas passarão a fazer parte integrante deste Edital, com caráter vinculante para todos os licitantes e para a Administração Pública.

6.2. Dos Recursos:

6.2.1. Dos atos praticados pelo Agente Municipal de Contratações, pela Equipe de Apoio e pela Comissão Especial, durante o curso do certame, caberá recurso no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data da intimação ou da lavratura da ata, conforme rito estabelecido no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2.2. A manifestação da intenção de recorrer deve ser feita de forma imediata e motivada, ao final de cada etapa ou da respectiva sessão pública, com registro em ata, sob pena de preclusão. A contagem do prazo legal de 03 (três) dias úteis para a apresentação das razões recursais abrangerá todas as fases e terá início apenas após a declaração final da vencedora, em observância ao rito de fase recursal única.

6.2.3. Os recursos deverão ser dirigidos à autoridade superior, por intermédio do Agente Municipal de Contratações, que poderá exercer juízo de retratação.

6.2.4. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

7. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E DA CLASSIFICAÇÃO POR MAIOR VANTAJOSIDADE.

7.1. O julgamento das propostas contidas no Envelope Nº 01 será realizado exclusivamente pela Comissão Especial, designada pela Portaria nº 333/2026, que emitirá parecer técnico fundamentado com a respectiva atribuição de notas.

7.2. Dos Critérios e Pontuação: A classificação das licitantes obedecerá à pontuação final obtida mediante a aplicação rigorosa da Matriz Matemática de Vantajosidade, cujas tabelas, fatores de ponderação, pontuações máximas e limites mínimos de desclassificação estão integralmente descritos no Anexo V deste Edital.

7.3. Da desclassificação: será sumariamente desclassificada a proposta que:

a) Obter nota bruta igual ou inferior a 126 (cento e vinte e seis) pontos, por não atingir o patamar mínimo de 40% de vantajosidade estabelecido na Matriz Matemática (Anexo V);



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

- b)** Apresentar projeto incompatível com as diretrizes de ocupação do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul ou que viole as normas ambientais e urbanísticas do Município;
- c)** Não apresentar o Memorial Descritivo conforme as exigências deste instrumento convocatório.
- d)** Apresentar previsão de investimento inferior ao piso de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) multiplicado pelo número de lotes pleiteados, em inobservância ao Anexo V.

7.4. Dos Critérios de Desempate: Em caso de empate na pontuação final obtida na Matriz Matemática de Vantajosidade entre duas ou mais propostas, o desempate será realizado, sucessivamente, da seguinte forma:

- a)** Terá preferência a licitante que obtiver maior pontuação no subitem 2.4 (Proposta de geração de novos empregos diretos) da Matriz Matemática de Vantajosidade e Critérios de Julgamento, conforme Anexo V deste Edital;
- b)** Mantido o empate, terá preferência a licitante que obtiver maior pontuação no subitem 2.8 (Valores do investimento) da Matriz Matemática de Vantajosidade e Critérios de Julgamento, conforme Anexo V deste Edital;
- c)** Persistindo o empate, o desempate far-se-á, em última instância, mediante sorteio em ato público, com a convocação prévia de todos os licitantes empatados.

7.5. O resultado do julgamento e a classificação provisória das propostas serão formalizados em Ata e publicados no site oficial do Município, abrindo-se o respectivo prazo para a fase recursal única, na forma do Item 6 deste Edital.

8. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO.

8.1. Encerrada a fase recursal e constatada a regularidade dos atos praticados, o Agente de Contratação encaminhará o processo licitatório devidamente instruído à Autoridade Superior competente.

8.2. Ao receber os autos do processo licitatório, a Autoridade Superior poderá:

- a)** Determinar o retorno dos autos para o saneamento de irregularidades que forem supráveis;
- b)** Revogar o procedimento licitatório por motivo de conveniência e oportunidade, decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta;
- c)** Proceder à anulação do procedimento licitatório, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que constatar ilegalidade insanável; ou
- d)** Adjudicar o objeto à(s) licitante(s) vencedora(s) e homologar o certame.



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

8.3. A homologação do resultado desta licitação não gera direito adquirido à celebração do contrato de concessão, mas apenas a expectativa de direito, reservando-se o Município o direito de assinar o instrumento no prazo e nas condições estabelecidas neste Edital.

8.4. Na hipótese de o certame transcorrer sem a interposição de recursos, o Agente de Contratação fará a adjudicação do objeto à(s) licitante(s) vencedora(s), cabendo à Autoridade Superior a homologação do processo. Nos casos em que houver recurso, a adjudicação e a homologação serão atos exclusivos da Autoridade Superior, conforme inteligência do inciso IV do art. 71 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. DA(S) SELECIONADA(S) E DA AQUISIÇÃO DEFINITIVA.

9.1. Da Assinatura do Contrato: A(s) pessoa(s) jurídica(s) selecionada(s) deverá(ão) assinar o(s) Contrato(s) de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, o(s) qual(is) será(ão) formalizado(s) com cláusula resolutória, pelo prazo contratual de 10 (dez) anos.

9.2. Das Despesas: Todas as despesas decorrentes do registro do contrato de concessão e da posterior escritura de transferência de domínio do imóvel serão suportadas integral e exclusivamente pela Concessionária.

9.3. Da Aquisição Definitiva: Ao final do prazo de concessão, tendo a Concessionária cumprido integralmente os encargos assumidos, ser-lhe-á assegurado o direito de aquisição definitiva do imóvel, subordinado às seguintes condições:

- a)** O imóvel será previamente avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Patrimoniais do Município, designada pela Chefe do Poder Executivo, à qual incumbirá o estabelecimento do valor mínimo do terreno para fins de alienação;
- b)** A outorga da escritura definitiva de propriedade e a consequente aquisição ficarão condicionadas à obrigação da adquirente de manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade inicialmente prevista, salvo alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal.

9.4. Caso a empresa concessionária não deseje efetivar a aquisição do terreno ao final do prazo de concessão, não terá direito a qualquer indenização pelas benfeitorias de qualquer natureza que tenha realizado no imóvel.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E PENALIDADES.

10.1. O descumprimento total ou parcial dos encargos assumidos na Concessão de Direito Real de Uso, bem como a inexecução das metas descritas no Memorial Descritivo, sujeitará a Concessionária às seguintes sanções, garantido o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021:



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

a) Advertência;

b) Multa: Aplicada nas modalidades moratória (0,5% ao dia por atraso nos cronogramas, limitada a 10%) e compensatória (20% por inexecução grave ou desvio de finalidade), tendo como base de cálculo, em ambos os casos, o Valor Total do Investimento constante no Memorial Descritivo da adjudicatária, cujas regras de aplicação estão minuciosamente detalhadas na Cláusula Sexta da Minuta do Contrato (Anexo VII deste Edital).

c) Impedimento de licitar e contratar com o Município de Capão Bonito do Sul/RS;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

10.2. Sem prejuízo das sanções estabelecidas no item 10.1 deste Edital, o inadimplemento dos prazos de implantação ou a cessação das atividades produtivas ensejará a imediata resolução do contrato e a reversão automática do imóvel e de todas as suas benfeitorias ao patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização ou retenção, conforme art. 11 e 12 da Lei Municipal nº 1.118/2025.

10.3. Caso a comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga constate que as atividades da Concessionária não estão de acordo com o Projeto aprovado, ou verifique o descumprimento de quaisquer encargos previstos neste Edital que sejam passíveis de saneamento, o Município adotará as seguintes medidas procedimentais:

I - Notificará formalmente a Concessionária para que, garantido o contraditório e a ampla defesa, apresente justificativas ou regularize a situação apontada no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias;

II - Decorrido o prazo estipulado no inciso anterior sem a devida regularização, o Município reaverá o imóvel, operando-se a resolução da concessão, perdendo a Concessionária as benfeitorias de qualquer natureza que tenha realizado enquanto nele esteve instalada, sem direito a qualquer indenização ou direito de retenção, nos termos do art. 11 da Lei Municipal nº 1.118, de 4 de abril de 2025.

11. DA INTEGRIDADE E ANTICORRUPÇÃO.

11.1. As licitantes e a Concessionária obrigam-se a conduzir seus negócios de forma ética e íntegra, abstendo-se de qualquer conduta que possa constituir infração à ordem econômica ou fraude à licitação, nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) e da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.2. A comprovação de conluio, intimidação ou fraude na sessão presencial resultará na desclassificação sumária da licitante e no imediato acionamento da Assessoria Jurídica do Município para a aplicação das sanções legais.

12. DA CONVOCAÇÃO E ASSINATURA DO CONTRATO.



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

12.1. Homologado o resultado da licitação, a(s) licitante(s) adjudicatária(s) será(ão) convocada(s) para, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, assinar(em) o(s) Contrato(s) de Concessão de Direito Real de Uso.

12.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo seja aceito pela Administração.

12.3. A recusa injustificada em assinar o(s) contrato(s) no prazo estabelecido caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a(s) licitante(s) às penalidades legais, e facultará à Administração a convocação das licitantes remanescentes (suplentes), na ordem de classificação.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

13.1. A contratação originária do presente Processo Licitatório não gera dispêndio financeiro direto pelo Município de Capão Bonito do Sul, dispensando-se a indicação de dotação orçamentária, figurando o valor dos imóveis apenas como balizador de vantajosidade, conforme estabelecido no Termo de Referência.

13.2. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pelo Agente de Contratações e pela Autoridade Superior, com base na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 1.118/2025 e nos princípios gerais de direito público.

13.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Lagoa Vermelha/RS para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital que não puderem ser resolvidas administrativamente.

Capão Bonito do Sul, 30 de julho de 2026.

**MARIZETE VARGAS PEREIRA RAUTA,
Prefeita Municipal.**



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação de solução destinada a atender à demanda da Administração Municipal de Capão Bonito do Sul/RS, elaborado em estrita observância ao art. 18, inciso I e § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e à Lei Municipal nº 1.118/2025.

A demanda ora analisada se refere à necessidade de dar destinação útil e produtiva à área do 1º Distrito Industrial, considerando que o certame licitatório anterior restou deserto e que, atualmente, o Município depara-se com demandas de mercado conflitantes em relação à ocupação do espaço. Nesse sentido, este ETP tem por objetivo evidenciar o cenário atual, mapear as alternativas disponíveis para a outorga de uso desses imóveis públicos e avaliar a viabilidade técnica e econômica de uma modelagem de disputa flexível.

A meta é identificar a solução procedimental que garanta à Administração a seleção das propostas mais vantajosas - em termos de geração de emprego, renda e retorno tributário - para que, somente após essa definição estratégica, a solução escolhida seja consolidada e especificada no competente Termo de Referência.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Administração Pública do Município de Capão Bonito do Sul/RS é responsável por imóveis localizados na área designada como 1º Distrito Industrial, os quais podem ser utilizados como instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico local. Portanto, a necessidade que dá sentido ao presente estudo decorre do imperativo legal e estratégico de conferir função social e econômica aos 7 (sete) imóveis públicos atualmente desocupados, que compõem a área do 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS. A ociosidade deste patrimônio representa um custo de oportunidade inaceitável, privando a municipalidade de fomento ao desenvolvimento local, da geração de empregos e da ampliação da arrecadação tributária.

Para tanto, propõe-se a concessão de direito real de uso, com encargos, a empresas de pequeno, médio e grande porte que atuem em setores estratégicos, tais como: indústria, transporte/logística e prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas, desde que possuam, no mínimo, um ano de existência na data de abertura do respectivo processo licitatório.

O problema central a ser resolvido por este planejamento compreende o enfrentamento de um cenário de mercado complexo, que nos leva à constatação de duas questões indissociáveis:

- A Administração Municipal deflagrou, no ano de 2025, processo licitatório para a concessão de uso destes mesmos imóveis, adotando uma modelagem estritamente fracionada. O certame, no entanto, restou deserto, evidenciando que a falta de flexibilidade no modelo adotado não atendia às necessidades reais do mercado investidor à época.

- Atualmente, o Município possui a oportunidade real de atrair investimentos consideráveis, tendo recebido manifestações de interesse produtivo para o local. Entretanto, as manifestações recebidas indicam um evidente conflito de interesse na ocupação dos espaços disponíveis: de um lado, pequenas empresas demandam a outorga de lotes isolados; de outro, há o interesse corporativo na ocupação da totalidade da área disponível para a instalação de uma operação de grande porte.

Diante deste cenário, a necessidade primordial da Administração Municipal não se resume simplesmente ao ato de conceder os lotes, mas sim à identificação e estruturação de



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

uma modelagem licitatória flexível e competitiva. O Município necessita definir um mecanismo técnico-jurídico capaz de colocar essas diferentes configurações de ocupação (demanda global *versus* demanda fracionada) em disputa direta. Essa modelagem é essencial para que a destinação da área se dê mediante a comprovação matemática de qual arranjo apresentará a maior vantajosidade econômica e social para Capão Bonito do Sul.

2 - ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

A demanda ora em análise encontra-se alinhada ao planejamento estratégico/governamental do Município de Capão Bonito do Sul, cujo objetivo principal de desenvolvimento econômico e fomento à iniciativa privada foi estabelecido na Lei Municipal nº 1.118/2025, que instituiu o 1º Distrito Industrial.

No que tange ao Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2026, ressaltamos que a deflagração deste certame possui caráter superveniente e de estrita urgência, motivada pela frustração da licitação anterior (ocorrida em 2025) e pelo recente ingresso de manifestações de investidores com demandas de ocupação global e fracionada da área.

Dessa forma, em observância ao princípio do planejamento e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, a concessão de direito real de uso em análise passará a compor o Plano de Contratações Anual do ente municipal, mediante a devida atualização e inclusão da demanda no sistema respectivo, atestando a regularidade formal, a previsibilidade e a total convergência desta operação com as diretrizes e metas de gestão da Administração Pública.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para que a solução atenda à necessidade descrita no item 1 deste ETP e promova o desenvolvimento econômico de Capão Bonito do Sul com absoluta segurança jurídica, a modelagem a ser definida e especificada no Termo de Referência deverá cumprir, obrigatoriamente, os seguintes requisitos mínimos de estruturação, habilitação e execução:

- **Modelagem flexível de adjudicação (Requisito Essencial):** O procedimento licitatório deverá ser elaborado de forma que possa suportar propostas fracionadas (por lotes individuais) e propostas globais (para o agrupamento de todos os lotes), assegurando que o sistema declare vencedora a proposta ou agrupamento de propostas que apresentar a maior vantajosidade para o Município.

- **Identificação Patrimonial:** A solução deverá englobar a totalidade da área disponível no 1º Distrito Industrial, composta fisicamente por 7 (sete) imóveis registrados sob as matrículas nºs. 34.333, 34.334, 34.335, 34.336, 34.338, 34.339 e 34.340 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS.

- **Critérios Matemáticos de Vantajosidade:** A seleção dos beneficiários não poderá conter critérios subjetivos. A matriz de pontuação a ser utilizada para definir a proposta ou propostas vencedoras deverá exigir e mensurar fatores exatos, tais como: volume de empregos diretos e indiretos gerados, capacidade de faturamento e projeção de retorno tributário, além de prazos ágeis para a implantação física da atividade produtiva.

- **Perfil dos Beneficiários e Tempo de Existência:** A disputa será restrita a microempresas e empresas de pequeno, médio e grande porte, com comprovada atuação nos setores de indústria, transporte/logística ou prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas. Deverá ser exigida a comprovação de, no mínimo, 1 (um) ano de existência legal e regular funcionamento na data de abertura do Processo Licitatório respectivo, sendo vedada a participação de empresas em situação de irregularidade fiscal, trabalhista ou jurídica.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

- **Finalidade Estrita:** Os imóveis outorgados deverão ser destinados única e exclusivamente para fins produtivos, industriais, logísticos ou tecnológicos, sendo expressamente vedada a utilização para fins residenciais ou meramente especulativos.

- **Encargos Obrigatórios e Prazos:** A concessão será atrelada a metas rigorosas, devendo prever a obrigatoriedade de cumprimento de normas ambientais, urbanísticas e de segurança. O prazo da concessão deverá ser estipulado em edital, em estrita observância ao que determina a Lei Municipal nº 1.118/2025.

- **Cláusula de Reversão e Proteção Patrimonial:** Deverá ser prevista, como trava de segurança inegociável, a reversão automática do imóvel ao patrimônio público municipal em caso de descumprimento dos encargos, prazos ou desvio de finalidade.

- **Fiscalização Periódica:** A Administração Municipal garantirá a designação de equipe técnica para o acompanhamento periódico do cumprimento de todos os encargos exigidos, com poder de aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 1.118/2025.

4 - ESTIMATIVA DE QUANTIDADES ACOMPANHADA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE:

A presente contratação contempla a concessão de direito real de uso, com encargos, de 7 (sete) imóveis públicos individualizados e tem sua estimativa de quantidades delimitada de forma objetiva pelas dimensões físicas e legais da área disponível no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul, perfazendo uma área global de aproximadamente 18.263,30 m². As dimensões variáveis de cada lote, que compõem a totalidade da área, estão assim distribuídas:

LOTE	ÁREA	MATRÍCULA (CRI)
Lote 01	2.966,46 m²	34.333
Lote 02	3.209,16 m²	34.334
Lote 03	3.343,70 m²	34.335
Lote 04	3.450,94 m²	34.336
Lote 06	2.461,14 m²	34.338
Lote 07	1.695,54 m²	34.339
Lote 08	1.136,36 m²	34.340

Nota de Esclarecimento: Cumpre registrar que o Lote 05 não compõe o objeto da licitação em análise, tendo em vista que se trata de área institucional, reservada privativamente para futuras instalações de unidade administrativa do Poder Executivo Municipal.

- **Memória de Cálculo e Suporte Documental:** A "memória de cálculo" desta demanda reside no projeto de parcelamento do solo e no respectivo levantamento topográfico que originaram as matrículas imobiliárias supracitadas. Os documentos que dão suporte a este quantitativo são as próprias Certidões de Matrícula emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como a planta e o memorial descritivo do loteamento, que deverão figurar como anexos obrigatórios do futuro Edital.

- **Modelagem da Adjudicação:** Cumpre ressaltar que, devido à necessidade de adoção de uma modelagem de disputa simultânea (concessões de lotes individuais ou da área total, baseada na vantajosidade para o Município), a quantidade de bens ofertados será rigorosamente mantida em 7 (sete) itens. No entanto, a quantidade final de empresas beneficiárias poderá variar de 1 (uma) - caso a proposta global seja matematicamente superior - até 7 (sete) - caso o somatório das propostas fracionadas apresente maior vantajosidade econômica e social para a Administração Pública ao término do certame.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO – POSSIBILIDADES PARA SANAR DEMANDA:

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o levantamento de mercado para a presente contratação não se limitou a projeções teóricas, mas fundamentou-se no atual comportamento real do mercado corporativo, cujas mudanças são evidentes, se comparadas com a época de aquisição da área do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul, quando não havia manifestações formais de empresas interessadas em estabelecerem-se naquele local.

A identificação de alternativas para sanar a demanda estruturou-se no seguinte:

a) Análise do Comportamento de Mercado:

a.1) No exercício anterior (2025): o Município ofertou a área mediante um modelo rígido de fracionamento (um lote por empresa). A ausência total de interessados (licitação deserta) demonstrou que a solução adotada não encontrava ressonância na demanda real de mercado daquele momento.

a.2) O cenário atual (2026): Recentemente, a municipalidade recebeu manifestações de empresas interessadas que revelaram novas perspectivas de atendimento da demanda. O mercado apresentou necessidades divergentes, pois, enquanto investidores locais demonstraram interesse na ocupação de lotes individualizados, houve também a manifestação de grande empresa industrial, indicando a necessidade de absorver a totalidade da área (agrupamento dos 7 lotes) para viabilizar operações em larga escala.

b) Estudo Comparativo Regional e Alternativas Jurídicas:

Buscando exemplos em práticas adotadas na região, verificamos que municípios vizinhos - como Lagoa Vermelha, Sananduva e Tapejara - utilizam com sucesso a Concessão de Uso com Encargos. Foram reavaliadas alternativas como alienação direta, comodato ou locação; contudo, a Concessão de Direito Real de Uso com encargos permanece sendo a ferramenta jurídica mais segura, pois garante a retenção da titularidade do imóvel pelo Poder Público, impõe rigorosos deveres de investimento e geração de empregos, e assegura a reversão imediata dos imóveis em caso de inexecução.

c) Avaliação das Alternativas de Modelagem Licitatória:

Para sanar a demanda, considerando os dados coletados, três alternativas de modelagem foram objeto de comparação:

1) Manter a oferta estritamente fracionada: opção descartada, pois já resultou em certame deserto no ano de 2025, além de desconsiderar a possibilidade de participação de grandes investidores, interessados na área total.

2) Ofertar a área exclusivamente em bloco único: opção descartada, pois, dessa forma, as micro e pequenas empresas, ao menos em tese, ficariam impedidas de participar da concorrência, caracterizando possível restrição injustificada à competitividade.

3) Adotar a Modelagem de Disputa Flexível (Simultânea): Ao final das análises, esta foi a solução escolhida. Nesta modelagem será permitido que o edital receba tanto propostas individuais quanto globais, sagrando-se vencedora a equação que entregar, matematicamente, a maior pontuação em impacto socioeconômico (vantajosidade global para o Município).

d) Conclusão do Levantamento: As evidências atestam que a única possibilidade juridicamente viável e economicamente inteligente para sanar a demanda, tendo como foco o interesse público e mitigando o risco de nova licitação deserta, é a adoção da Concessão de Direito Real de Uso atrelada a uma modelagem licitatória de disputa simultânea entre itens (lotes) e grupos (área total).



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO COM PREÇOS UNITÁRIOS E SOLUÇÕES ENCONTRADAS:

A presente contratação não envolve dispêndio financeiro direto e imediato de recursos públicos, uma vez que se trata de outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de bens imóveis pertencentes ao Município de Capão Bonito do Sul. No entanto, para fins de transparência, controle patrimonial e definição da proporcionalidade das contrapartidas exigidas, foi realizada estimativa do valor econômico dos bens que serão entregues à exploração privada. A avaliação foi pautada em critérios de mercado e nos parâmetros para fixação de valor venal para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos da legislação tributária municipal vigente.

- Estimativa de Preços (Unitário e Global):

De acordo com os dados fornecidos pelo Setor de Controle de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, a precificação do patrimônio a ser concedido está assim consolidada: Valor Unitário de Referência: R\$ 202,67 (duzentos e dois reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado. Valor Global Estimado: R\$ 3.701.423,01 (três milhões, setecentos e um mil, quatrocentos e vinte e três reais e um centavo), correspondente ao somatório das áreas dos 7 (sete) lotes disponíveis (18.263,30 m²).

- Soluções Encontradas (Equilíbrio Econômico da Disputa): A solução técnica indicada nesta peça de planejamento estabelece que o valor estimado do patrimônio funcionará como balizador para a modelagem de disputa flexível.

A Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, foi definida como a solução mais adequada para atender à demanda, considerando fatores que se adequam ao interesse público envolvido, tais como:

- A manutenção da titularidade da área sob o domínio público municipal;
- A ausência de ônus financeiro direto para os cofres públicos;
- A exigência de contrapartidas econômicas e sociais dos beneficiários (investimento, geração de emprego, uso produtivo, entre outras);
- A reversibilidade patrimonial integral em caso de inadimplemento dos encargos.

Como solução para o julgamento das propostas (sejam elas globais ou fracionadas), o valor da área pretendida por cada licitante será o parâmetro base. A matriz de pontuação a ser estruturada no Edital deverá garantir que os compromissos assumidos pelas empresas (volume de investimentos e geração de empregos diretos, entre outros) sejam estritamente proporcionais ao valor financeiro da fração do terreno - ou da área total - que pretendem ocupar, assegurando a máxima vantajosidade e o retorno econômico para a coletividade.

- Piso Mínimo de Investimento Privado (Requisito de Aceitabilidade): Para assegurar a efetividade do desenvolvimento econômico pretendido e coibir práticas de mera especulação imobiliária, estipula-se o valor mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a título de investimento obrigatório por lote concedido (abrangendo obras civis, instalações e maquinário).

Este patamar financeiro foi estabelecido com base no custo médio estimado para a edificação de um pavilhão industrial básico e a estruturação de uma planta operacional mínima compatível com as finalidades do 1º Distrito Industrial. Tal exigência constitui métrica razoável e proporcional: é financeiramente suficiente para garantir a exequibilidade e a seriedade do empreendimento, sem, contudo, configurar qualquer barreira restritiva à ampla competitividade de micro e pequenas empresas interessadas em disputar o certame, equilibrando perfeitamente o fomento econômico e a segurança patrimonial do Município.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta para atender à demanda apresentada consiste na outorga da Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos imóveis públicos que integram o 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul.

Para que esta concessão atinja seu potencial máximo e atenda às demandas reais do mercado (evitando a frustração ocorrida no processo licitatório realizado em 2025), a solução procedimental adotada será a Concorrência Pública Presencial com modelagem flexível de adjudicação.

Este formato permitirá o recebimento de propostas detalhadas das empresas interessadas, tanto para a ocupação fracionada (lotes individuais) quanto para a ocupação em bloco (totalidade da área), com a utilização de um critério matemático e objetivo para a escolha do arranjo que trouxer maiores benefícios para o Município.

A concessão de direito real de uso, com encargos, configura-se como instrumento legítimo e eficaz para:

- **Atração de Investimentos e Retorno Socioeconômico:** a empresa ou as empresas selecionadas assinarão contrato administrativo, assumindo a obrigatoriedade de implantar atividades produtivas industriais, logísticas ou tecnológicas, gerar empregos diretos e promover investimentos financeiros na construção de suas unidades operacionais, incentivando a inovação, a diversificação da matriz produtiva e a competitividade local.

- **Eficiência Patrimonial:** A adoção da Concessão de Direito Real de Uso garante o atendimento ao interesse público sem implicar alienação (venda) do patrimônio municipal ou dispêndio direto de recursos públicos, mantendo o controle do bem sob a tutela do poder público, estimulando a atividade econômica em áreas previamente estruturadas.

- **Geração de Receitas Indiretas:** A implantação e consolidação dos negócios no Distrito Industrial atuarão como impulso para o aumento da arrecadação tributária - especialmente via Valor Adicionado Fiscal - VAF/ICMS e ISS - além de incrementar a economia local por meio da circulação de renda.

- **Segurança Jurídica:** A solução prevê mecanismos contratuais resolutivos. O não cumprimento das metas de geração de emprego, dos prazos de instalação ou das normas ambientais, resultará na reversão automática dos imóveis e de suas benfeitorias ao Município, sem direito a indenizações.

Em resumo, os beneficiários da concessão deverão implantar atividades produtivas, gerar empregos, promover investimentos e contribuir para o desenvolvimento socioeconômico local, em conformidade com os princípios da função social da propriedade pública e da eficiência administrativa.

Por fim, enfatizamos que a solução proposta se encontra em perfeita harmonia com os objetivos do planejamento municipal, com os ditames da Lei Municipal nº 1.118/2025, com a Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) e com as diretrizes de desenvolvimento sustentável e fortalecimento da economia local.

7.1 - Justificativa Excepcional para Adoção da Forma Presencial:

Em estrita observância ao art. 17, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se a adoção excepcional da forma presencial para o presente certame em razão de limitação tecnológica intransponível da plataforma eletrônica oficial de compras adotada pelo Município.

Observa-se que o sistema da plataforma utilizada (Portal de Compras Públicas) não possui arquitetura para suportar o critério de julgamento por "Maior Retorno Econômico" associado à modelagem de disputa simultânea. A plataforma processa unicamente a inserção



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

de lances numéricos simples (valores financeiros), o que inviabiliza o recebimento eletrônico, a decodificação e a análise matemática dos fatores exigidos pelo interesse público nesta outorga (tais como volume de investimentos, projeção de geração de empregos e cronogramas físicos).

Dessa forma, a condução presencial é a única via exequível, neste caso, para garantir a correta aplicação da Matriz de Vantajosidade mediante a análise física do Memorial Descritivo de cada licitante. Para resguardar a transparência e a segurança jurídica, a sessão pública será integralmente registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, devendo a gravação ser juntada aos autos do processo licitatório após seu encerramento.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

A regra geral da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece o princípio do parcelamento do objeto como diretriz para a ampliação da competitividade, devendo ser adotado sempre que se mostrar técnica e economicamente viável.

Diferentemente da premissa adotada no certame anterior, a presente contratação admitirá o parcelamento técnico do objeto, estruturando a concorrência em 7 (sete) itens distintos, correspondentes aos 7 (sete) imóveis individualizados pelas suas respectivas matrículas imobiliárias.

A justificativa para a adoção desta modelagem fundamenta-se no seguinte:

- **Viabilidade e Obrigatoriedade do Parcelamento:** Os imóveis já se encontram fisicamente desmembrados, com dimensões próprias e infraestrutura apta à ocupação independente. O parcelamento da licitação em itens (lotes) atende ao princípio da competitividade, garantindo que empresas de qualquer porte possam disputar espaços adequados e proporcionais à sua capacidade técnica e financeira.

- **A Inviabilidade do Fracionamento Absoluto e a Necessidade de Agrupamento:** Embora o parcelamento seja exigido, a fixação da disputa unicamente em itens individuais provou ser ineficaz no certame realizado no ano de 2025, dificultando e até impossibilitando a atração de empreendimentos de grande porte, que demandem uma área superior à de um único lote.

- **A Solução da Disputa Simultânea:** Para equilibrar o dever de parcelar com a busca pela máxima eficiência econômica, justifica-se a estruturação do certame sob a égide da disputa simultânea. O edital preverá o parcelamento (em 7 itens) e o agrupamento (em lote único global), permitindo que a Adjudicação ocorra de forma flexível.

- **Conclusão:** O parcelamento do objeto é técnica e juridicamente viável e será adotado no formato de itens (lotes). Contudo, em respeito ao Princípio da Vantajosidade, este parcelamento concorrerá diretamente com propostas pelo agrupamento total da área, sagrando-se vencedor o modelo (fracionado ou global) que, ao final da licitação, comprovar matemática e objetivamente o maior impacto socioeconômico favorável ao Município de Capão Bonito do Sul.

9 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A contratação em análise tem como finalidade central promover o uso estratégico e produtivo dos imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul, por meio da concessão de direito real de uso, com encargos.

Com a adoção da modelagem de disputa flexível, permitindo tanto a apresentação de propostas que busquem a concessão da área total disponível, quanto a concessão de lotes individuais, conforme estruturado neste estudo técnico, a Administração Municipal projeta



PREFEITURA CAPÃO BONITO DO SUL

alcançar os seguintes resultados estruturantes e quantificáveis:

- **Maximização do Impacto Socioeconômico:** Fomentar o desenvolvimento econômico local com a garantia matemática de que o modelo selecionado (global ou em lotes) trará o impacto mais positivo na geração de empregos e na circulação de renda para a dinamização do mercado regional.

- **Cumprimento da Função Social e Eficiência Patrimonial:** Promover a função social da propriedade pública, garantindo que os imóveis ociosos sejam utilizados de forma estritamente produtiva e alinhada ao interesse coletivo.

- **Incremento da Sustentabilidade Fiscal:** Gerar receitas indiretas por meio do crescimento econômico e da ampliação da base tributária, garantindo a sustentabilidade fiscal do Município e a melhoria da qualidade de vida da população.

- **Inovação e Atração Estratégica:** Incentivar a inovação e a competitividade local, atraindo empreendimentos que atuem em setores estratégicos, tanto aqueles identificados com a matriz produtiva já implantada, quanto os que possam promover a diversificação, contribuindo para o desenvolvimento regional, agregando valor tecnológico e estrutural à economia municipal.

- **Segurança Jurídica Bilateral:** Estimular a implantação, ampliação ou realocação de empresas, ofertando infraestrutura adequada e segurança jurídica para a instalação de novos empreendimentos, ao mesmo tempo em que se protege o patrimônio municipal através das cláusulas de reversão.

- **Aquisição Definitiva da Propriedade:** Além da segurança jurídica conferida pelo contrato de concessão, o planejamento possibilita ao cessionário - mediante o cumprimento integral dos prazos, contrapartidas econômicas e metas de geração de empregos assumidas - a faculdade de pleitear a aquisição definitiva do imóvel, conforme previsto nos termos da Lei Municipal nº 1.118/2025, consolidando o investimento privado como propriedade plena, após a análise da Comissão Especial, que realizará a análise técnica.

Os resultados acima referidos não serão tratados apenas como metas teóricas. Eles integrarão a matriz de obrigações dos futuros concessionários e deverão ser monitorados de forma constante pela Administração Municipal, mediante fiscalização a cargo da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, assegurando o cumprimento de todos os requisitos e encargos estabelecidos.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Conforme estabelecido no art. 18, § 1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, a eficácia desta contratação exige ações administrativas prévias para garantir a correta avaliação das propostas e a futura gestão da concessão.

Para viabilizar a Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul, ressalta-se que as providências de infraestrutura física e regularização fundiária - tais como identificação, desmembramento e registro individualizado no Cartório de Registro de Imóveis - assim como a infraestrutura básica do loteamento, já se encontram plenamente consolidadas.

Dessa forma, para o prosseguimento regular do certame, deverão ser adotadas pela Administração Municipal as seguintes providências internas específicas:

- **Nomeação de Equipe Técnica Especializada:** Edição de ato administrativo nomeando a Comissão Especial que realizará a análise técnica, nos moldes do art. 25 da Lei Municipal nº 1.118/2025. Esta equipe deverá ser previamente orientada para avaliar os planos de investimento, o cronograma físico-financeiro e a matriz matemática de vantajosidade das



PREFEITURA CAPÃO BONITO DO SUL

propostas, considerando-se a flexibilidade do modelo adotado (concessão de lotes individuais ou da área global do loteamento).

- **Designação e Alinhamento da Gestão Contratual:** Designação formal, mediante ato administrativo próprio do Chefe do Poder Executivo, da comissão especialmente designada para o acompanhamento da outorga, que será responsável pela fiscalização contínua do cumprimento dos encargos ao longo de todo o prazo da concessão, devendo contar em sua composição com servidores dotados de conhecimento técnico adequado, a exemplo de profissional lotado no Setor de Engenharia e Planejamento.

- **Estruturação do Fluxo de Monitoramento de Encargos:** Estabelecimento, por parte da respectiva comissão de acompanhamento da outorga, do fluxo processual (*checklist* e cronograma de vistorias) que será utilizado para auditar as metas de geração de empregos e o cumprimento dos prazos de implantação da atividade produtiva, garantindo a eficácia de uma eventual aplicação da cláusula de reversibilidade do bem.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Em observância ao art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei Federal nº 14.133/2021, atesta-se que o Processo Licitatório destinado à outorga da Concessão de Direito Real de Uso dos lotes disponíveis no 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul não demanda contratações correlatas ou interdependentes por parte da Administração Pública para a sua viabilização.

O loteamento já se encontra consolidado, dotado da infraestrutura básica necessária e com a regularização jurídica devidamente concluída.

Dessa forma, a operação ora proposta poderá ser executada de forma estritamente autônoma.

A inexistência de contratações acessórias sob a responsabilidade do Município reforça a vantajosidade e a economicidade do modelo adotado, uma vez que todo o ônus referente à construção das plantas produtivas e eventuais adequações físicas nos lotes recairá exclusivamente sobre as empresas concessionárias, a título de encargo contratual e investimento privado.

12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, registra-se que o 1º Distrito Industrial é um loteamento consolidado, provido de infraestrutura básica e com os lotes disponíveis já prontos para o recebimento das instalações físicas das empresas interessadas.

Nesse sentido, cumpre destacar que, através de verificação *in loco*, constata-se não haver vegetação remanescente nos lotes passíveis de concessão. A vegetação nativa existente no complexo encontra-se estritamente resguardada nas áreas de preservação ambiental e nas áreas institucionais do loteamento, sendo expressamente vedada qualquer intervenção ou supressão nestes locais. Sendo assim, podemos afirmar não haver preocupação com possíveis impactos que poderiam ser causados com a supressão da flora nativa da área em análise.

Ainda assim, a implantação e operação de atividades produtivas (industriais, logísticas ou tecnológicas) acarretará potenciais impactos ambientais inerentes ao setor.

12.1 - Os potenciais impactos preliminarmente mapeados dividem-se em:

- **Impactos Diretos:** Geração de resíduos sólidos (industriais e comerciais); emissão de ruídos e material particulado; e aumento do consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica.



PREFEITURA CAPÃO BONITO DO SUL

- **Impactos Indiretos:** Aumento da demanda por serviços públicos de coleta de resíduos e tratamento de efluentes; e alterações pontuais na dinâmica de tráfego urbano e logístico.

12.2 - Medidas Mitigadoras e Transferência de Responsabilidade:

Uma importante vantagem do modelo de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, reside na transferência integral da responsabilidade ambiental operacional para o parceiro privado. Para mitigar os impactos listados e proteger as áreas verdes do loteamento, a Administração estabelecerá as seguintes obrigações:

- **Proteção Ambiental Absoluta:** O edital deverá prever a proibição terminante de qualquer intervenção, descarte ou supressão de vegetação nas áreas de preservação e institucionais do Distrito Industrial por parte das concessionárias.

- **Condicionante Contratual:** A obtenção de todas as licenças ambientais pertinentes à atividade explorada (Licença Prévia, de Instalação e de Operação) junto aos órgãos competentes será de inteira responsabilidade técnica e financeira das empresas concessionárias.

- **Aprovação Prévia:** O início de qualquer obra física ou de fundação nos lotes concedidos ficará estritamente condicionado à apresentação da respectiva Licença de Instalação validada pelo órgão ambiental responsável.

- **Fiscalização e Reversão:** O Município fiscalizará o fiel cumprimento das normas ambientais, de descarte e de ocupação do solo. A infração ambiental grave, o avanço sobre áreas de preservação ou a operação sem licença configurará infração contratual gravíssima, sujeitando o infrator à reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção ou indenização.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO:

Após a análise técnica, jurídica, econômica e mercadológica estruturada neste Estudo Técnico Preliminar, atesta-se que a contratação proposta - Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos 7 (sete) imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul - é plenamente viável, legalmente amparada e representa a máxima expressão do interesse público.

A solução procedimental descrita neste estudo técnico - a adoção da Concorrência Pública com modelagem flexível de adjudicação (disputa simultânea entre lotes fracionados e o agrupamento global da área) - corrige o engessamento que pode ter sido fator determinante do certame deserto no ano anterior e atende com precisão à necessidade atual da Administração Municipal.

A contratação demonstra-se inquestionavelmente vantajosa para a Administração Pública e para a coletividade, pautada nos seguintes fatores conclusivos:

- **Infraestrutura consolidada:** Os lotes disponíveis para concessão possuem condições físicas e documentais impecáveis, tratando-se de loteamento com infraestrutura básica consolidada, matrículas individualizadas e total ausência de vegetação nos lotes ofertados, o que garante celeridade para o início das obras privadas.

- **Receptividade de possíveis investidores:** O Município recebeu manifestações de interesse de empresas interessadas em se instalar ou expandir suas atividades, contemplando tanto pequenos investidores quanto operações de grande porte.

- **Eficiência Econômica e Patrimonial:** O modelo de concessão com encargos transfere as obrigações de investimento estrutural e ambiental ao parceiro privado, eximindo



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

os cofres públicos de dispêndios diretos, ao mesmo tempo em que fomenta a economia local, gera empregos, atrai investimentos e retém a titularidade da área sob o domínio do Município, fazendo com que a área pública tenha função social e econômica consolidada.

- Proteção Ambiental: Os eventuais impactos decorrentes das atividades industriais estão mitigados pela exigência irrevogável de licenciamento ambiental prévio à custa da concessionária e pela proteção absoluta das áreas verdes institucionais do complexo.

Diante do exposto, ao final deste Estudo Técnico Preliminar, concluímos pelo prosseguimento do processo licitatório respectivo.

Recomenda-se a imediata transição para a próxima fase com a elaboração do competente Termo de Referência, o qual deverá parametrizar a matriz matemática de pontuação para o julgamento das propostas. Na sequência, deverá ser elaborado o Edital de Concorrência Pública e a respectiva minuta contratual, garantindo segurança jurídica e efetividade na execução da política municipal de incentivo ao desenvolvimento produtivo.

Por fim, reitera-se a exigência de que a gestão contratual conte com monitoramento rigoroso e ininterrupto da execução dos encargos assumidos pelos futuros concessionários, mediante a imposição de cláusulas resolutivas e de reversão imediata do patrimônio em caso de inadimplemento.

Capão Bonito do Sul/RS, 18 de junho de 2026.



Ricardo Waltrick Nunes,
Secretário de Administração,
Planejamento e Finanças.

AUTORIZADO POR:

MARIZETE VARGAS PEREIRA
RAUTA:75009072068
2068

Assinado de forma digital por MARIZETE VARGAS PEREIRA
RAUTA:75009072068
Dados: 2026.07.31 10:43:42 -03'00'

Marizete Vargas Pereira Rauta,
Prefeita Municipal.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

ANEXO – MAPA DE GERENCIAMENTO E ALOCAÇÃO DE RISCOS

1. OBJETIVO:

O presente documento tem por finalidade identificar, analisar e estabelecer o tratamento dos riscos associados à contratação de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos imóveis pertencentes ao 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, em atendimento ao disposto no art. 18, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS:

IDENTIFICAÇÃO DO RISCO	CATEGORIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	ALOCÇÃO (RESPONSÁVEL)	AÇÃO DE MITIGAÇÃO / TRATAMENTO
1. Licitação Deserta ou Fracassada. (Ausência de interessados ou propostas desclassificadas).	Planejamento de Mercado	Baixa	Alto	Município	Adoção de modelagem de disputa flexível (disputa simultânea entre propostas fracionadas e globais) no ETP e Edital, visando atrair diferentes perfis de investidores.
2. Atraso ou Negativa no Licenciamento Ambiental. (Demora na emissão de licenças pela FEPAM ou órgão competente).	Regulatório/ Ambiental	Média	Alto	Concessionário	Transferência expressa (no TR e Edital) da responsabilidade integral pela obtenção das licenças ao parceiro privado. Não ensejará prorrogação automática de prazos, salvo comprovada inércia exclusiva do órgão emissor.
3. Descumprimento do Cronograma Físico. (Não início das obras civis em 180 dias ou da operação em 18 meses).	Operacional/ Execução	Média	Alto	Concessionário	Previsão de fiscalização <i>in loco</i> periódica. Aplicação rigorosa da cláusula de reversão automática do imóvel ao Município, com perda das benfeitorias.
4. Insolvência ou Falência da Empresa (Incapacidade financeira de arcar com os investimentos durante a implantação).	Econômico/ Financeiro	Baixa	Alto	Concessionário	Exigência, na fase de habilitação, de demonstrações contábeis e comprovação de disponibilidade financeira/aporte de recursos compatíveis com o Memorial de Proposta.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

IDENTIFICAÇÃO DO RISCO	CATEGORIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	ALOCÇÃO (RESPONSÁVEL)	AÇÃO DE MITIGAÇÃO / TRATAMENTO
5. Danos Ambientais na Área Concedida (Poluição, descarte irregular ou supressão de vegetação não autorizada).	Ambiental	Baixa	Alto	Concessionário	Cláusula contratual atribuindo ao concessionário a responsabilidade civil, penal e administrativa por danos ambientais, com imposição de recuperação imediata da área afetada.
6. Vandalismo, Invasão ou Furto na Área (Ocorrências de segurança pública após a assinatura do contrato).	Segurança/ Patrimonial	Baixa	Médio	Concessionário	O Edital e o Contrato deverão deixar claro que, a partir da assinatura do termo de concessão, a guarda, segurança e conservação do imóvel são de inteira responsabilidade da empresa beneficiária.
7. Alterações Macroeconômicas (Inflação, aumento do custo de materiais de construção, crise econômica nacional).	Econômico (Força Maior)	Alta	Média	Concessionário	O risco do negócio e do investimento é estritamente privado. Não haverá revisão de encargos por flutuações normais de mercado.
8. Eventos de Força Maior ou Caso Fortuito (Desastres naturais severos que impeçam o uso da área).	Força Maior	Baixa	Alto	Compartilhado	Possibilidade de prorrogação justificada dos prazos de implantação, mediante avaliação técnica rigorosa e amparo de parecer da Comissão de Análise Técnica.
9. Falha no Registro Audiovisual da Sessão Pública. (Queda de energia, corrupção de arquivo ou captação ininteligível, gerando nulidade do ato presencial).	Operacional/ Administrativo	Baixa	Alto	Município	Teste prévio de todos os equipamentos com 24h de antecedência. Disponibilização de equipamento de gravação reserva (backup) e designação de servidor exclusivo para o monitoramento da gravação.
10. Conluio ou Intimidação entre Licitantes. (Contato prévio informal no ambiente físico da Prefeitura para frustrar o caráter competitivo do certame).	Jurídico/ Integridade	Baixa	Alto	Compartilhado	Controle rigoroso de acesso e credenciamento no local. Acompanhamento preventivo e presencial da sessão por representante da Procuradoria Jurídica do Município para inibição e aplicação sumária de sanções.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

IDENTIFICAÇÃO DO RISCO	CATEGORIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	ALOCÇÃO (RESPONSÁVEL)	AÇÃO DE MITIGAÇÃO / TRATAMENTO
11. Logística e Espaço Físico Inadequados. (A sala de licitações não comportar fisicamente o número de investidores e interessados credenciados).	Administrativo/ Infraestrutura	Baixa	Médio	Município	Mapeamento de interessados via recebimento prévio de credenciamento. Previsão expressa no Edital de um local alternativo com maior capacidade (ex: Plenário da Câmara ou Auditório) para a realização do certame físico.

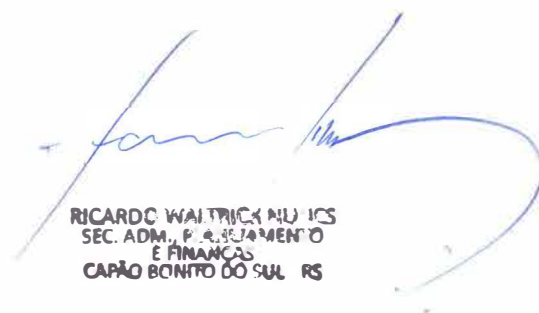
3. DIRETRIZES DE GESTÃO DOS RISCOS:

A fiscalização contratual, exercida pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças e pela Comissão de Análise Técnica, utilizará esta matriz como balizadora para a tomada de decisões.

Eventuais atrasos ou dificuldades alegadas pelos concessionários que recaiam sobre riscos alocados exclusivamente ao parceiro privado não serão aceitos como justificativa para o inadimplemento dos encargos assumidos na Concessão de Direito Real de Uso.

Capão Bonito do Sul/RS, 19 de junho de 2026.

Elaborado e aprovado por:



RICARDO WALTRICK NUNES
SEC. ADM., PLANEJAMENTO
E FINANÇAS
CAPÃO BONITO DO SUL - RS



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI Nº 14.133/2021

- (X) Processo Licitatório Concorrência (PRESENCIAL)
() Processo Licitatório Pregão
() Registro de Preços
() Dispensa
() Inexigibilidade
() Concurso
() Diálogo Competitivo
() Leilão

1. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

A presente contratação não envolve dispêndio financeiro direto e imediato de recursos orçamentários, uma vez que o objeto consiste na outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de bens imóveis públicos pertencentes ao Município de Capão Bonito do Sul. Por esta razão, dispensa-se a indicação de dotação orçamentária prévia.

No entanto, em estrita observância ao princípio da transparência, para fins de controle patrimonial e para o estabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro da disputa (art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021), procedeu-se à estimativa do valor econômico dos bens que serão entregues à exploração privada, adotando-se os parâmetros de fixação de valor venal da legislação tributária municipal vigente (Lei Municipal nº 63/2001).

Sendo assim, conforme as informações consolidadas pelo Setor de Controle de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, a estimativa do patrimônio está assim definida:

- **Valor Unitário de Referência:** R\$ 202,67 (duzentos e dois reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado.

- **Valor Global Estimado:** R\$ 3.701.423,01 (três milhões, setecentos e um mil, quatrocentos e vinte e três reais e um centavo), correspondente ao somatório das áreas dos 7 (sete) lotes disponíveis (18.263,30 m²).

- **Parâmetro de Equilíbrio para a Disputa Flexível:** Ressalta-se que o valor estimado acima não representa um custo direto para o Município, mas funcionará como o balizador primário para a modelagem de disputa flexível da Concorrência Pública a ser adotada, conforme explicitado no Estudo Técnico Preliminar respectivo.

A matriz matemática de pontuação, a ser detalhada em edital, utilizará o valor da área pretendida por cada licitante (seja o valor fracionado de um lote ou o valor global da área) como parâmetro-base, assegurando que as propostas de investimento privado, cronograma de obras e geração de empregos sejam estritamente proporcionais ao montante do patrimônio público que será outorgado.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

2.1. OBJETO E MODELAGEM DA DISPUTA:

O objeto da presente licitação é a outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de 7 (sete) imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul, devidamente individualizados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

A destinação estrita dos imóveis é a instalação, ampliação ou realocação de empreendimentos produtivos nos setores da indústria, transporte/logística ou prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas, visando à promoção do desenvolvimento econômico local, geração de empregos, ampliação de renda e valorização da função social da propriedade pública.

2.1.1 - Requisito de Participação:

A disputa será restrita a microempresas e empresas de pequeno, médio e grande porte que comprovem possuir, no mínimo, 1 (um) ano de existência legal e regular funcionamento na data de abertura do respectivo Processo Licitatório

2.1.2 - Modelagem Flexível de Adjudicação:

Em estrita observância ao princípio da vantajosidade e ao disposto na legislação municipal vigente, o presente objeto será licitado sob a modelagem de disputa simultânea.

O certame receberá propostas tanto para a ocupação fracionada (lotes individuais) quanto para a ocupação global (agrupamento de todos os lotes disponíveis), sagrando-se vencedora a proposta (ou o conjunto de propostas) que apresentar a maior pontuação matemática em impacto socioeconômico para o Município.

A área global disponível para concessão é de aproximadamente 18.263,30 m², com lotes de dimensões variáveis, distribuídos da seguinte forma:

LOTE	ÁREA	MATRÍCULA (CRI)
Lote 01	2.966,46 m ²	34.333
Lote 02	3.209,16 m ²	34.334
Lote 03	3.343,70 m ²	34.335
Lote 04	3.450,94 m ²	34.336
Lote 06	2.461,14 m ²	34.338
Lote 07	1.695,54 m ²	34.339
Lote 08	1.136,36 m ²	34.340

Nota de Esclarecimento Patrimonial: Cumpre registrar que o Lote 05 não compõe o objeto da licitação em análise, tendo em vista que se trata de área reservada privativamente para futuras instalações de unidade administrativa do Poder Executivo do Município de Capão Bonito do Sul.

As Matrículas dos lotes acima identificados, bem como o desenho técnico urbanístico da área (planta) e o memorial descritivo, deverão seguir como anexos ao Edital de abertura do Processo Licitatório respectivo.

2.2. NATUREZA:

() Bens

() Serviços

(X) Bens e Serviços (Outorga de uso atrelada à obrigação de fazer/investimentos).

2.3. PRAZO DE VALIDADE DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS:

NÃO SE APLICA. (Trata-se de Concorrência Pública para concessão, sem formação de registro de preços).

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (Referência do ETP):

A presente contratação encontra-se única e integralmente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela Administração Municipal e finalizado em 18/06/2026,



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

o qual diagnosticou a necessidade de promover a destinação útil e produtiva aos imóveis públicos ociosos do 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul.

O ETP que dá suporte a este Termo de Referência demonstrou, de forma clara, as seguintes premissas essenciais:

- **Cenário Mercadológico e Modelagem de Disputa:** Ficou evidente a existência de demanda concreta no mercado, tendo em vista as manifestações recebidas pelo Poder Executivo Municipal, porém com interesses conflitantes (pequenos investidores, buscando lotes individuais e empresa de grande porte, manifestando interesse na concessão da área total disponível).

Diante disso e para superar o certame deserto de 2025, garantindo a máxima competitividade, o ETP fundamentou a adoção da modelagem de disputa flexível (simultânea), permitindo que a Administração defina a ocupação do espaço com base na comprovação matemática de maior vantajosidade socioeconômica.

- **Infraestrutura consolidada:** Atestou-se que o loteamento se encontra plenamente consolidado, dotado de infraestrutura básica, com regularização jurídica concluída (matrículas individualizadas) e sem áreas de vegetação protegida remanescente nos lotes ofertados, o que garante celeridade para a implantação física das indústrias.

- **Eficiência e Vantajosidade:** A Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, confirmou-se como o instrumento jurídico mais seguro e eficiente. O modelo assegura a função social da propriedade pública, fomenta o desenvolvimento econômico local, atrai investimentos, promove a geração de empregos e amplia a base tributária – principalmente através do VAF/ICMS e do ISS - tudo isso sem exigir dispêndio financeiro direto por parte dos cofres municipais.

- **Segurança Institucional e Ambiental:** O planejamento consolidou a transferência integral do ônus ambiental (licenciamentos) e executivo para o parceiro privado, eximindo o Município dessas responsabilidades, por meio de cláusulas inegociáveis de reversão automática do patrimônio público em caso de descumprimento de prazos ou encargos.

Dessa forma, o presente Termo de Referência tem como objetivo materializar as diretrizes estratégicas traçadas no Estudo Técnico Preliminar, servindo como base técnica e jurídica indispensável para a elaboração do Edital de Concorrência Pública e para a condução do processo licitatório, em absoluto alinhamento aos princípios da legalidade, da impessoalidade, do planejamento e do interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A solução procedimental proposta consiste na outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul, a ser operacionalizada por meio de Concorrência Pública com modelagem flexível de adjudicação.

O objetivo central é fomentar o desenvolvimento econômico local, garantindo a seleção da proposta (ou conjunto de propostas) que apresentar a maior vantajosidade matemática e objetiva para a Administração Pública.

O ciclo de vida do objeto, alinhado à fundamentação estratégica da contratação, contempla as seguintes etapas sequenciais e interdependentes:

a) Planejamento e Estruturação Técnica:

- Identificação do cenário mercadológico e da infraestrutura consolidada da área;
- Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Termo de Referência (TR);
- Definição da modelagem flexível de disputa simultânea (permitindo o recebimento de propostas de concessão, tanto de empresas interessadas em lotes individuais, quanto de



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

empresas que pretendam receber a concessão da área total dos lotes disponíveis) e da obrigatoriedade de realização do certame na forma presencial, com registro integral da sessão pública em áudio e vídeo, em cumprimento ao art. 17, §§ 2º e 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A adoção do formato presencial justifica-se de forma circunstanciada pela incompatibilidade estrutural e sistêmica das plataformas eletrônicas oficiais de compras governamentais para processar o julgamento híbrido idealizado. Os sistemas atuais não possuem parametrização para operacionalizar a "*Matriz Matemática de Vantajosidade*", que exige a recepção de memoriais descritivos complexos, a conversão de promessas de investimento e geração de empregos em pontuação técnica, e a aplicação de fator de proporcionalidade para comparar, de forma simultânea e isonômica, propostas fracionadas com propostas globais, cuja análise e julgamento dependerão da atuação física e minuciosa da Comissão Especial.

b) Seleção e Adjudicação Flexível:

- Lançamento do Edital de Concorrência Pública Presencial;
- Recebimento físico, simultâneo e em sessão pública gravada em áudio e vídeo, dos Envelopes Nº 01 (Propostas Comerciais/Memoriais Descritivos) e Nº 02 (Documentos de Habilitação) dos investidores interessados;
 - Abertura e análise prioritária do Envelope Nº 02 (Documentos de Habilitação), operando-se a inversão de fases facultada pelo art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - Abertura do Envelope Nº 01 (Propostas Comerciais/Memoriais Descritivos) exclusivamente das licitantes habilitadas, seguida da análise e julgamento das propostas, com base em critérios estritamente objetivos (geração de empregos, projeção de faturamento/tributos e cronograma de investimentos) aplicados pela Comissão Especial designada para esse fim, nos termos do art. 25 da Lei Municipal nº 1.118/2025;
 - Homologação e adjudicação do arranjo (fracionado ou global) que entregar o maior impacto socioeconômico favorável ao Município.

c) Execução e Implantação Físico-Ambiental:

- Assinatura do respectivo Contrato de Concessão de Direito Real de Uso;
- Obtenção, por parte da concessionária e às suas exclusivas expensas, de todas as licenças ambientais pertinentes (Licença Prévia, de Instalação e de Operação);
- Início e conclusão das obras civis, bem como o início da operação produtiva, dentro dos prazos rigorosos estipulados em contrato e previamente definidos no Edital de Licitação.

d) Monitoramento e Fiscalização Contínua:

- Verificação periódica e ininterrupta do cumprimento dos cronogramas e das metas de geração de empregos, a cargo da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, que realizará a análise técnica, e do fiscal do contrato;
- Avaliação contínua dos impactos econômicos, sociais e de manutenção das normas ambientais;
- Aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 1.118/2025 em caso de descumprimento de obrigações por parte dos cessionários.

e) Encerramento, Reversão ou Aquisição Definitiva:

- Encerramento regular: Extinção da concessão ao final do prazo contratual, caso não haja o atendimento aos requisitos para aquisição definitiva;
- Reversão automática e imediata: Retomada do imóvel e das benfeitorias pelo patrimônio público municipal em caso de inadimplemento de encargos, abandono, infração ambiental grave ou desvio de finalidade, sem direito a qualquer retenção ou indenização ao parceiro privado;
- Aquisição Definitiva (Conversão da Concessão): Conforme faculta a Lei Municipal nº 1.118/2025, o cessionário poderá pleitear a aquisição definitiva do imóvel público após o cumprimento integral dos prazos de concessão e a comprovação da plena execução dos



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

encargos (investimentos, geração de empregos e faturamento local) assumidos. A conversão da Concessão de Direito Real de Uso em propriedade plena dar-se-á em caráter estritamente oneroso (mediante avaliação) e ficará condicionada à análise e avaliação da Comissão Especial, bem como ao cumprimento de todos os requisitos legais e contrapartidas estipuladas no contrato e na legislação municipal vigente.

5. JUSTIFICATIVA DO MÉTODO DE PESQUISA DE PREÇOS APLICADO:

A presente contratação, por tratar-se de outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, não envolve dispêndio financeiro direto ou imediato de recursos públicos. Todavia, a ausência de desembolso financeiro não exime a Administração Pública do dever de avaliar o valor econômico do patrimônio público que será entregue à exploração privada, havendo também a obrigatoriedade de estimar o valor da contratação, conforme estabelece o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Dessa forma, o método de pesquisa de preços adotado acha-se pautado nos valores inseridos nos registros contábeis da Prefeitura Municipal de Capão Bonito do Sul, que se baseia em critérios de mercado e tributários, seguindo as diretrizes estabelecidas pelos artigos 9º e 10 do Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 63/2001), a fim de garantir a transparência, controle patrimonial e avaliação da economicidade da medida.

A metodologia aplicada foi a seguinte:

- **Fonte da Estimativa:** Os dados foram fornecidos pelo Setor de Controle de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, sendo utilizados os parâmetros de fixação do valor venal para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

- **Parâmetros Quantitativos:** Considerou-se o Valor Unitário de Referência de R\$ 202,67 (duzentos e dois reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado, perfazendo um Valor Global Estimado de R\$ 3.701.423,01 (três milhões, setecentos e um mil, quatrocentos e vinte e três reais e um centavo), equivalente à somatória das áreas dos 7 (sete) lotes objeto da concorrência (18.263,30 m²).

- **Finalidade do Método:** A escolha desta metodologia justifica-se pela natureza imobiliária do objeto. A atribuição de valor econômico não visa remunerar a Administração, mas sim servir como balizador objetivo para o julgamento da proposta mais vantajosa. Este valor será o referencial para a matriz de pontuação (matemática) que exigirá contrapartidas proporcionais dos licitantes, garantindo que o volume de investimentos e a geração de empregos estejam em estreito equilíbrio com o patrimônio público que lhes será outorgado.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A concessão de direito real de uso, com encargos, exige dos interessados o cumprimento dos requisitos mínimos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e na legislação vigente, visando garantir a idoneidade, a capacidade técnica e o compromisso real com o desenvolvimento econômico de Capão Bonito do Sul.

6.1. Requisitos para Habilitação:

Os interessados deverão apresentar, sob pena de inabilitação, os seguintes documentos:

a) Habilitação Jurídica e Societária:

- Cópia autêntica do ato ou contrato de constituição da empresa e suas alterações, ou documento consolidado atual;

- Cópia de documento de identidade e CPF dos representantes legais da empresa;



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

- Comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ (emitido nos últimos 90 dias).

b) Habilitação Fiscal e Trabalhista:

- Certidões negativas de débitos (Município de Capão Bonito do Sul, Município de sede da empresa, Federal, Estadual, FGTS e de Débitos Trabalhistas);

c) Habilitação Econômico-Financeira:

- Certidão negativa de falência e recuperação judicial;
- Certidão negativa de protestos de títulos da sede da empresa, com emissão não superior a 30 dias da abertura da sessão pública;
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

Comprovação da boa situação financeira da empresa mediante Índices de Liquidez Geral (ILG), Liquidez Corrente (ILC) e Solvência Geral (ISG) iguais ou maiores que 1,00;

- Demonstração de Disponibilidade Financeira para aplicação da parcela de investimento proposto, devidamente assinada pelo representante legal e por contador habilitado.

d) Outras declarações obrigatórias para habilitação:

- Carta de Intenções;
- Declaração de Pleno Conhecimento e atendimento às condições do Edital;
- Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos e de Inidoneidade;
- Declaração de cumprimento ao art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal (trabalho de menores);
- Declaração de Elaboração Independente de Proposta;
- Declaração formal de inexistência de impedimentos e de vínculos familiares.

6.2. Requisitos para Análise de Propostas:

Além da habilitação, os licitantes deverão apresentar o Memorial Descritivo do Empreendimento, que servirá como base para a matriz de pontuação na disputa simultânea (concessão de lotes individuais ou da área total do loteamento), contendo obrigatoriamente:

- Objetivo principal, justificativa técnica de impacto socioeconômico e valor inicial estimado do investimento, o qual não poderá ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por lote pretendido. Este patamar mínimo (abrangendo obras civis, instalações e maquinário) constitui requisito objetivo de aceitabilidade e exequibilidade da proposta, garantindo a seriedade do empreendimento em estrita proporção ao patrimônio outorgado, conforme fundamentado no respectivo Estudo Técnico Preliminar;

- Estudo simplificado de viabilidade econômica e financeira;
- Cronograma físico-financeiro detalhado (início de obras e de operação);
- Projeção do quantitativo de empregos diretos e indiretos;
- Projeção de faturamento e estimativa do impacto tributário local;
- Previsão percentual de utilização de matéria-prima oriunda do território local;
- Diretriz ambiental do projeto (graus de risco e mitigação).

6.3. Encargos de Manutenção da Concessão:

O contrato vinculará o concessionário aos seguintes deveres inegociáveis:

- Manter-se em plena atividade produtiva durante todo o período de concessão;
- Cumprir cronograma de obras (início das obras civis em até 180 dias) e início da operação produtiva (em até 12 meses), sob pena de reversão;
- Arcar com encargos civis, tributários e emolumentos de registro;
- Apresentar relatório anual de atividades até o último dia útil do mês de março;
- Faturar no Município de Capão Bonito do Sul toda a produção/serviços realizados;



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

- Obter licenciamentos ambientais (Licença de Instalação e Operação).
- Informar por escrito qualquer alteração de contrato social, CNAE, ou suspensão de atividades;
- Permitir o livre acesso e a fiscalização contínua pela Administração Pública Municipal.

NOTA: Conforme disposto na Lei Municipal nº 1.118/2025, o descumprimento de prazos ou encargos implicará a retomada da posse ou reversão do imóvel ao patrimônio público, sem direito a indenização ou retenção por benfeitorias. A faculdade de aquisição definitiva do terreno, após o cumprimento integral dos encargos, será submetida à análise da Comissão Especial, nos moldes da referida lei.

6.4. Diretrizes sobre cumprimento de prazos e formalização da concessão:

Os prazos para início das obras civis de implantação do empreendimento e para início das atividades produtivas poderão ser prorrogados, por ato emitido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, nas hipóteses de caso fortuito, força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado, desde que amparados por parecer técnico favorável da Comissão Especial, prevista na Lei Municipal nº 1.118/2025.

Os encargos referidos no subitem 6.3 deste Termo de Referência deverão ser expressos em documento específico (Contrato de Concessão de Direito Real de Uso), formulado pelo Município, assinado pelo poder público e pela parte beneficiada, e devidamente registrado junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Os requisitos definidos nos subitens 6.1 e 6.2 deste Termo de Referência serão minuciosamente detalhados no Edital de Concorrência Pública e deverão ser comprovados pelos interessados no momento da habilitação e da apresentação da proposta, garantindo que a concessão seja realizada com máxima segurança jurídica, eficiência e estrito alinhamento ao interesse público.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

1	Gasto integra a programa/ação do PAC?	() Sim	(X) Não
2	Data limite para efetuar a contratação ou aquisição:	Imediatamente após a homologação do certame e formalização do contrato.	
3	Cumprimento de meta prevista na LDO?	(X) Sim	() Não
4	Local da entrega:	1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS.	
5	Prazo de entrega:	Imediato, após a habilitação e adjudicação da empresa vencedora (ou empresas vencedoras), mediante a assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso.	
6	Periodicidade da entrega:	Única, sujeita a monitoramento contínuo dos encargos.	
7	Necessária montagem ou instalação?	() Sim	(X) Não
8	Responsável pelo preenchimento do ETP – Estudo Técnico Preliminar :	Nome: Ricardo Nunes Waltrick	Matrícula: 5041
9	Possibilidade de armazenagem?	() Sim	(X) Não
10	Necessidade de assistência técnica?	() Sim	(X) Não
11	Garantia de (prazo)?	() Sim	(X) Não



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

12	Fiscal do Contrato – A fiscalização do cumprimento dos encargos de manutenção da concessão será exercida pela comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, nomeada por ato próprio da Exma. Sra. Prefeita Municipal, a qual deverá contar com suporte técnico adequado para as vistorias operacionais e de engenharia.	
13	Gestor do Contrato – RICARDO WALTRICK NUNES	
14	Valor médio do custo total: Como se trata de uma concessão de direito real de uso, com encargos, o "custo" não representa um desembolso direto da Administração Municipal, mas sim a valoração dos imóveis públicos para fins de composição da matriz matemática de vantajosidade. - Conforme precificação fornecida pelo Setor de Controle de Patrimônio: - Área total (7 lotes): 18.263,30 m². - Valor médio por m²: R\$ 202,67 (duzentos e dois reais e sessenta e sete centavos). - Valor total estimado: R\$ 3.701.423,01 (três milhões, setecentos e um mil, quatrocentos e vinte e três reais e um centavo), considerando-se a área total dos 7 (sete) lotes disponíveis. Este montante servirá como base de cálculo para aferir a proporcionalidade das contrapartidas exigidas (investimentos e empregos), de acordo com a área pretendida por cada licitante.	
15	Foi realizado estudo técnico preliminar?	(X) Sim () Não
16	Qual foi a conclusão? ETP demonstrou a viabilidade e a vantajosidade de adotar a Concorrência Pública com modelagem flexível de adjudicação (disputa simultânea entre interessados em lotes individuais e na área global do loteamento), visando maximizar o impacto socioeconômico e evitar o insucesso observado no certame anterior – realizado no ano de 2025. A contratação é juridicamente viável, tecnicamente adequada e economicamente vantajosa, não implicando dispêndio direto de recursos públicos. A Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, representa a solução mais eficiente para atender à demanda identificada, com potencial de gerar emprego, renda, arrecadação tributária e valorização do patrimônio público, garantindo a função social da propriedade pública e o fomento da cadeia produtiva, sem exigir dispêndio financeiro direto e imediato por parte do Município, repassando o ônus de licenciamento e estruturação ao parceiro privado, blindado por cláusulas de reversão automática em caso de inadimplemento. Recomenda-se o prosseguimento da contratação, por meio de concorrência pública, com base nos parâmetros definidos no ETP e neste Termo de Referência.	
17	Forma de pagamento (critério de medição e de pagamento):	A presente contratação não envolve pagamento direto pela Administração Pública, uma vez que se trata de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de imóveis públicos. O "pagamento" dar-se-á pelas empresas beneficiárias por meio do cumprimento das obrigações (encargos) assumidas em contrato, consistentes em investimentos físicos, geração de empregos e faturamento local. Critério de medição: - Avaliação do cumprimento dos cronogramas físicos e das metas do Memorial de Proposta, auditados periodicamente pela comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga. O descumprimento ensejará a reversão imediata do imóvel ao Município. O cumprimento integral faculta à concessionária pleitear a aquisição definitiva do bem, ao final do prazo de concessão.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

18	Forma de seleção da proposta mais vantajosa (critério de seleção do fornecedor):	() Menor preço por item () Menor preço por lote () Menor preço global	(X) Maior Vantajosidade para a Administração Pública – (operacionalizada mediante Matriz Matemática de Critérios Objetivos de Impacto Socioeconômico, fundamentada na Lei Municipal nº 1.118/2025, que mensurará objetivamente a melhor contrapartida em investimentos, empregos e faturamento, extraída da análise do Memorial Descritivo entregue em envelope físico durante a sessão pública) () Inexigibilidade
19	Estimativa de consumo mensal e anual: NÃO SE APLICA.		
20	Prazo do Contrato: 10 anos (Prazo fixado para a Concessão de Direito Real de Uso).		
21	Possibilidade de Prorrogação do Contrato: () Sim (X) Não		
22	Período de Prorrogação: NÃO SE APLICA. (Ao término do prazo contratual, aplica-se o encerramento regular ou a conversão em aquisição definitiva, se preenchidos os requisitos legais).		
23	Memória de cálculo do preço médio: NÃO SE APLICA (Bens devidamente avaliados por Planta de Valores, conforme lançamentos contábeis da Administração Municipal).		
24	Modelo de gestão do contrato: A gestão será conduzida de forma contínua pela comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, com o rigor estabelecido na Lei Municipal nº 1.118/2025.		
25	Critério de Medição e Pagamento: Já definidos no subitem 17 – acima.		

Capão Bonito do Sul/RS, 02 de julho de 2026.

RICARDO WALTRICK NUNES,
Secretário de Administração,
Planejamento e Finanças.

Aprovo o presente Termo de Referência e determino ao Setor de Compras e Licitações a realização dos atos necessários à elaboração do Processo Licitatório respectivo, na modalidade CONCORRÊNCIA PRESENCIAL, tendo em vista a justificativa apresentada neste documento.

MARIZETE
VARGAS PEREIRA
RAUTA:750090720
68

Assinado de forma digital
por MARIZETE VARGAS
PEREIRA
RAUTA:75009072068
Dados: 2026.07.31 10:44:44
-03'00'

MARIZETE VARGAS PEREIRA RAUTA,
Prefeita Municipal.

ANEXO IV – CADERNO DE MODELOS PADRONIZADOS

MODELO 01 – CARTA DE INTENÇÕES

(Utilizar papel timbrado da empresa ou inserir os dados de identificação)

À

Prefeitura Municipal de Capão Bonito do Sul/RS

Ref.: Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026

A empresa [Razão Social da Empresa], inscrita no CNPJ sob o nº [XX.XXX.XXX/XXXX-XX], com sede na [Endereço completo: Rua/Av., nº, Complemento, Bairro, CEP], no município de [Cidade/UF], neste ato representada por seu(sua) representante legal, o(a) Sr.(a) [Nome do Representante], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [XX.XXX.XXX-X] e inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], vem, formalmente, por meio desta, manifestar sua INTENÇÃO EM PARTICIPAR do Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026.

A presente intenção tem como finalidade a disputa para a Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de imóvel(is) localizado(s) no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, declarando plena submissão às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Municipal nº 1.118/2025 (e suas alterações) e a todas as exigências e condições estabelecidas no respectivo Edital e seus Anexos.

[Local - Cidade/UF], [dia] de [mês] de 2026.

[Razão Social da Empresa]
[Nome do Representante Legal]
CNPJ: [XX.XXX.XXX/XXXX-XX]
Telefone/WhatsApp: [XX - XXXXX-XXXX]
E-mail: [endereço de e-mail corporativo]

ANEXO IV – CADERNO DE MODELOS PADRONIZADOS

MODELO 02 – DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO E ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES DO EDITAL

(Utilizar papel timbrado da empresa ou inserir os dados de identificação)

Ref.: Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026

A empresa [Razão Social da Empresa], inscrita no CNPJ sob o nº [XX.XXX.XXX/XXXX-XX], com sede na [Endereço completo], neste ato representada por seu(sua) representante legal, o(a) Sr.(a) [Nome do Representante], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [XX.XXX.XXX-X] e inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], para fins de participação no certame em epígrafe, DECLARA, sob as penas da Lei, que:

1. Possui pleno conhecimento e aceita, de forma integral e irretratável, todas as regras, exigências e condições estabelecidas no Edital da Concorrência nº [XX]/2026 e em todos os seus anexos, em especial o Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar e a Matriz de Riscos.

2. Tem plena ciência da natureza do objeto, qual seja, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), com encargos, dos lotes do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul/RS, regida pela Lei Municipal nº 1.118/2025 e pela Lei Federal nº 14.133/2021.

3. Conhece detalhadamente as condições topográficas, físicas, ambientais e de localização dos imóveis disponíveis para a implantação do empreendimento, tendo realizado os levantamentos e vistorias que julgou necessários (ou assumido o risco por sua não realização), não podendo alegar, a qualquer tempo, desconhecimento dessas condições para eximir-se do estrito cumprimento dos prazos, encargos e obrigações assumidas.

4. Atende plenamente a todos os requisitos de habilitação exigidos para a participação no presente certame, conforme determina o art. 63, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

[Local - Cidade/UF], [dia] de [mês] de 2026.

[Razão Social da Empresa]
[Nome do Representante Legal]
CNPJ: [XX.XXX.XXX/XXXX-XX]

ANEXO IV – CADERNO DE MODELOS PADRONIZADOS

MODELO 03 – DEMONSTRAÇÃO DE DISPONIBILIDADE FINANCEIRA PARA APLICAÇÃO DE INVESTIMENTO PROPOSTO

(Utilizar papel timbrado da empresa ou inserir os dados de identificação)

Ref.: Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026

A empresa [Razão Social da Empresa], inscrita no CNPJ sob o nº [XX.XXX.XXX/XXXX-XX], com sede na [Endereço completo], neste ato representada por seu(sua) representante legal, o(a) Sr.(a) [Nome do Representante], portador(a) do RG nº [XX.XXX.XXX-X] e CPF nº [XXX.XXX.XXX-XX], em conjunto com o(a) seu(sua) Contador(a) Responsável, Sr.(a) [Nome do Contador], inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX] e portador(a) do registro regular no Conselho Regional de Contabilidade sob o nº [XXXXXX/X], DECLARAM, para os devidos fins de direito e sob as penas da Lei, que:

1. A referida empresa possui plena aptidão econômico-financeira e apresenta real disponibilidade de caixa (recursos próprios) ou capacidade de alavancagem já assegurada (recursos de terceiros/financiamentos) para arcar com a totalidade da parcela de investimentos proposta em seu Memorial Descritivo (Envelope Nº 01).

2. Os recursos financeiros disponíveis são suficientes para garantir o fiel e integral cumprimento do cronograma físico-financeiro do projeto, viabilizando o início e a conclusão das obras e instalações nos exatos prazos exigidos pelo Edital e pela Lei Municipal nº 1.118/2025.

3. O registro do profissional contábil signatário encontra-se ativo e em situação regular perante o Conselho Regional de Contabilidade.

Por ser expressão da verdade, firmam a presente declaração.

[Local - Cidade/UF], [dia] de [mês] de 2026.

[Razão Social da Empresa]
[Nome do Representante Legal]
CNPJ: [XX.XXX.XXX/XXXX-XX]
Telefone: [XX - XXXXX-XXXX]
E-mail: [Endereço de e-mail]

[Nome do Escritório Contábil ou do Contador]
[Nome do Contador Responsável]
CRC nº: [XXXXXX/X-UF]
CPF: [XXX.XXX.XXX-XX]
Telefone: [XX - XXXXX-XXXX]
E-mail: [Endereço de e-mail do contador]

ANEXO IV – CADERNO DE MODELOS PADRONIZADOS

MODELO 04 – DECLARAÇÃO UNIFICADA DE INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS, INIDONEIDADE E VÍNCULOS FAMILIARES

(Utilizar papel timbrado da empresa ou inserir os dados de identificação)

Ref.: Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026

A empresa [Razão Social da Empresa], inscrita no CNPJ sob o nº [XX.XXX.XXX/XXXX-XX], com sede na [Endereço completo], neste ato representada por seu(sua) representante legal, o(a) Sr.(a) [Nome do Representante], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [XX.XXX.XXX-X] e inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], sob as penas da lei e para fins de participação na Concorrência em epígrafe, promovida pelo Município de Capão Bonito do Sul/RS, DECLARA expressamente que:

1. DA INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS E INIDONEIDADE:

Não se encontra declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, nem suspensa ou impedida de participar de licitações, não existindo, até a presente data, fatos supervenientes impeditivos para a sua habilitação, comprometendo-se a comunicar imediatamente ao Município a ocorrência de qualquer evento dessa natureza.

2. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS FAMILIARES (ART. 88 DA LOM):

Não incorre em nenhuma das hipóteses de impedimento previstas no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021. Declara, em especial, para o estrito cumprimento do art. 88 da Lei Orgânica Municipal, que não possui em seu quadro societário, de diretores ou administradores o Prefeito, o Vice-Prefeito, Vereadores ou Secretários Municipais de Capão Bonito do Sul, bem como pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, tendo plena ciência de que tal proibição subsiste até 06 (seis) meses após findas as respectivas funções dos agentes públicos.

3. DA REGULARIDADE TRABALHISTA DE MENORES:

Encontra-se em situação regular perante o Ministério do Trabalho e Emprego, cumprindo rigorosamente o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal e no art. 68, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, atestando que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos.

4. DA ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA:

Sua Proposta Técnica (Memorial Descritivo) foi elaborada de forma independente, autônoma e sem qualquer influência, tentativa de acordo, ajuste ou conluio com outro licitante, com o objetivo de frustrar ou restringir o caráter competitivo deste certame, em estrita observância aos princípios da probidade estatuídos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Por ser a expressão da verdade, e ciente das penalidades penais (falsidade ideológica) e administrativas cabíveis, firma a presente declaração.

[Local - Cidade/UF], [dia] de [mês] de 2026.

[Razão Social da Empresa]
[Nome do Representante Legal]
CNPJ: [XX.XXX.XXX/XXXX-XX]



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

ANEXO V

MATRIZ MATEMÁTICA DE VANTAJOSIDADE E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

1. DA SISTEMÁTICA DE JULGAMENTO POR CONFRONTO DIRETO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS.

Em estrita observância à modelagem de disputa prevista no item 1.2 deste Edital, a Comissão Especial avaliará as Propostas Técnicas (Memoriais Descritivos) aplicando, de forma linear e objetiva, os critérios das Tabelas de Pontuação deste Anexo, apurando uma nota bruta máxima de 315 (trezentos e quinze) pontos por projeto apresentado.

Para viabilizar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Municipal, independentemente da quantidade de lotes pleiteada por cada licitante, será aplicado o seguinte regramento de confronto direto:

1.1. Pontuação Absoluta Única: A pontuação final de cada licitante corresponderá exatamente ao somatório da nota obtida na Matriz. Não haverá aplicação de multiplicadores baseados no número de lotes requeridos, tampouco o somatório de notas entre diferentes empresas concorrentes.

1.2. Critério de Adjudicação: Havendo sobreposição de interesse sobre um mesmo lote específico ou conflito entre uma proposta que abranja a Área Global e propostas Fracionadas, o critério de decisão será exclusivamente a maior Pontuação Absoluta Única alcançada na Matriz.

1.3. Sagar-se-á vencedora a proponente que obtiver a maior nota final no confronto direto, garantindo-lhe o direito à concessão da área por ela pleiteada (seja um lote individual ou a área global). Na hipótese de proposta de ocupação global ser superada por proposta(s) fracionada(s) em lotes específicos, será rigorosamente observado o direito de preferência e readequação sobre os lotes remanescentes, nos estritos termos e limites previstos nos subitens 1.2.3 e seguintes do Edital.

2. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E TABELAS DE PONTUAÇÃO.

A Comissão Especial utilizará os 10 (dez) critérios objetivos abaixo, totalizando o máximo de 315 (trezentos e quinze) pontos:

2.1. Pontuação quanto à área de atuação (Máx: 40 pts):

- Comprovação: Proposta técnica, CNAE e Contrato Social.

Área de Atuação	Pontos
Industrial	40
Serviços de software, tecnologia e da informação	10
Serviços de Logística e Transporte	8



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

Serviços em Geral

7

2.2. Pontuação quanto ao tempo de constituição da proponente (Máx: 30 pts):

- **Comprovação: Cartão CNPJ e Contrato Social (calculado até a data de abertura do certame).**

Tempo de Constituição (Atividade) do Proponente	Pontos
Acima de 14 anos	30
Acima de 12 anos até 14 anos	25
Acima de 10 anos até 12 anos	20
Acima de 08 anos até 10 anos	15
Acima de 06 anos até 08 anos	12
Acima de 04 anos até 06 anos	7
Acima de 02 anos até 04 anos	5
De 01 ano até 02 anos	2

2.3. Número de empregados atuais (Máx: 40 pts):

- **Comprovação: Relatórios oficiais recentes (RAIS, CAGED, e-Social, SEFIP/FGTS).**

Número de Empregados Atuais	Pontos
Mais de 30 empregados	40
De 26 a 30 empregados	30
De 21 a 25 empregados	25
De 16 a 20 empregados	20
De 11 a 15 empregados	15
De 08 a 10 empregados	8
De 05 a 07 empregados	4
De 02 a 04 empregados	2
Menos de 02 Empregados	1

2.4. Proposta de geração de novos empregos diretos (Máx: 50 pts):

- **Comprovação: Memorial Descritivo (projeção vinculante ao Contrato de Concessão).**

Previsão de geração de novos empregos diretos	Pontos
Acima de 40 empregos	50
De 31 a 40 empregos	40
De 26 a 30 empregos	30
De 21 a 25 empregos	25
De 16 a 20 empregos	20
De 11 a 15 empregos	15
De 08 a 10 empregos	6
De 05 a 07 empregos	4
De 02 a 04 empregos	2
Menos de 02 Empregos	1

2.5. Natureza do Projeto (Máx: 30 pts):

Av. Ataliba José de Lima, nº 10, Centro – CEP 95.308-000 – Fone (54) 3514-1451

www.capaobonitodosul.rs.gov.br

administracao@capaobonitodosul.rs.gov.br



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

- Comprovação: Memorial Descritivo.

Natureza do Projeto	Pontos
Implantação de empresa nova no Município ou expansão de unidade	30
Realocação – sem expansão	10

2.6. Porte (Faturamento anual consolidado em 2025) (Máx: 65 pts):

- Comprovação: Balanço Patrimonial e DRE (Envelope 02) e Declaração Contábil.

Porte (faturamento anual consolidado em 2025)	Pontos
Acima de R\$ 20.000.000,00	65
De R\$ 16.000.000,00 a R\$ 19.999.999,99	55
De R\$ 12.000.000,00 a R\$ 15.999.999,99	45
De R\$ 8.000.000,00 a R\$ 11.999.999,99	35
De R\$ 4.000.000,00 a R\$ 7.999.999,99	25
De R\$ 1.000.000,00 a R\$ 3.999.999,99	15
De R\$ 700.000,00 a R\$ 999.999,99	11
De R\$ 500.000,00 a R\$ 699.999,99	9
De R\$ 300.000,00 até R\$ 499.999,99	7
De R\$ 200.000,00 até R\$ 299.999,99	5
De R\$ 100.000,00 até R\$ 199.999,99	3
Até R\$ 99.999,99	1

2.7. Previsão de Impacto Tributário (Máx: 10 pts):

- Comprovação: Memorial Descritivo (indicativo das operações).

- **NOTA:** Os critérios contidos na tabela abaixo são excludentes entre si. A Comissão Especial deverá enquadrar a proposta em apenas 01 (uma) das faixas, sendo vedado o somatório de pontos deste item.

Impacto Tributário	Pontos
Recolhimento cumulativo de ISS, ICMS e IPI	10
Recolhimento cumulativo de ICMS e IPI (operação industrial sem ISS)	9
Recolhimento cumulativo de ISS e ICMS (operação mista de comércio e serviços, sem IPI)	6
Recolhimento exclusivo de ISS (somente prestação de serviços, sem ICMS e IPI)	4
Recolhimento exclusivo de ICMS (somente atividade comercial, sem ISS e IPI)	2
Atividades isentas, imunes ou sem impacto tributário direto listado	0

2.8. Valores do investimento (Máx: 40 pts):

- Comprovação: Detalhamento no Memorial Descritivo e apresentação da Declaração de Disponibilidade Financeira (Modelo 03, do Anexo IV).



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

- **NOTA:** O investimento exigido refere-se à estrutura e equipamentos novos instalados no lote. É obrigatório atingir o investimento mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) POR LOTE (terreno) pretendido do 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul.

Valores do investimento	Pontos
R\$ 8.000.000,00 ou mais	40
De R\$ 6.000.000,00 a R\$ 7.999.999,99	20
De R\$ 5.000.000,00 a R\$ 5.999.999,99	15
De R\$ 4.000.000,00 a R\$ 4.999.999,99	10
De R\$ 3.500.000,00 a R\$ 3.999.999,99	8
De R\$ 3.000.000,00 a R\$ 3.499.999,99	6
De R\$ 2.500.000,00 a R\$ 2.999.999,99	5
De R\$ 2.000.000,00 a R\$ 2.499.999,99	4
De R\$ 1.000.000,00 a R\$ 1.999.999,99	3
De R\$ 500.000,00 a R\$ 999.999,99	2
De R\$ 300.000,00 a R\$ 499.999,99	1

2.9. Diretriz e Impacto Ambiental (Máx: 4 pts):

- **Comprovação: Memorial Descritivo (indicativo do grau de risco da atividade).**

Impacto ambiental	Pontos
Sem risco de poluição	4
Com risco de poluição de apenas 01 (um) tipo (ex: sonora, atmosférica, hídrica ou solo)	3
Com risco de poluição 02 (dois) tipos	2
Com risco de poluição de 03 (três) ou mais tipos	1

2.10. Utilização de matéria-prima existente no Município (Máx: 6 pts):

- **Comprovação: Declaração formal e plano de produção no Memorial Descritivo.**

A pontuação referente à utilização de matéria-prima existente no município será atribuída, pela Comissão de Análise Técnica, às propostas que comprovarem, por meio de declaração formal e plano de produção no Memorial descritivo, o compromisso de utilizar matéria-prima existente no território do Município de Capão Bonito do Sul-RS, podendo ser verificada a veracidade das informações junto aos fornecedores locais.

- **NOTA:** O descumprimento desta meta sujeitará a concessionária às sanções previstas no contrato de concessão, incluindo advertência, multa e eventual reversão do imóvel ao Município.

Grau de Utilização de Matéria-prima local	Pontos
Acima de 60%	6
Acima de 30% até 60%	4
Até 30%	2
Não utilizará matéria-prima local	0

3. DOS LIMITES DE CLASSIFICAÇÃO E DESCLASSIFICAÇÃO TÉCNICA.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

3.1. A nota bruta máxima atingível na Matriz é de 315 (trezentos e quinze) pontos.

3.2. A proposta que obtiver nota bruta igual ou inferior a 126 (cento e vinte e seis) pontos será sumariamente DESCLASSIFICADA, por não atingir o patamar mínimo de 40% de vantajosidade estipulado para o desenvolvimento do Distrito Industrial.

3.3. Ocorrerá a desclassificação imediata da proposta que apresentar previsão de investimento inferior ao piso de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), multiplicado pelo número de lotes pleiteados pela licitante.

ANEXO VI

MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO E PROPOSTA TÉCNICA (ENVELOPE Nº 01)

(Utilizar papel timbrado da empresa ou inserir os dados de identificação)

Ref.: Processo Licitatório nº 84/2026 – Concorrência nº 03/2026

A empresa [Razão Social da Empresa], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [XX.XXX.XXX/XXXX-XX], com sede na [Endereço completo], no município de [Cidade/UF], neste ato representada por seu representante legal, o(a) Sr.(a) [Nome do Representante], inscrito(a) no CPF nº [XXX.XXX.XXX-XX], vem, tempestiva e respeitosamente, apresentar o presente **MEMORIAL DESCRITIVO E PROPOSTA TÉCNICA** para fins de Concessão de Direito Real de Uso de imóvel(is), com encargos, no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, declarando, sob as penas da Lei, a veracidade e a exequibilidade das informações abaixo prestadas:

PARTE 1 – INDICAÇÃO DO OBJETO PRETENDIDO (OBRIGATÓRIO).

(A licitante deve assinalar com um "X" apenas UMA das opções abaixo, em estrito cumprimento ao item 3.2 do Edital)

() **OCUPAÇÃO FRACIONADA.** A empresa requer a concessão de um único lote, a saber: Lote nº [especificar o lote: 01, 02, 03, 04, 06, 07 ou 08].

() **OCUPAÇÃO GLOBAL.** A empresa requer o agrupamento dos 7 (sete) lotes do Distrito Industrial para a implantação de seu projeto global.

PARTE 2 – ENQUADRAMENTO NOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO (MATRIZ MATEMÁTICA).

(Resumo executivo para fins de pontuação. As informações assinaladas abaixo tornam-se encargos contratuais).

2.1. Área de Atuação:

- () Industrial
- () Serviços de software/tecnologia
- () Serviços de Logística/Transporte
- () Serviços em Geral.

2.2. Tempo de Constituição da empresa:

[] anos de atividade comprovada.

2.3. Número de Empregados Atuais:

[] funcionários registrados.

2.4. Proposta de Geração de Novos Empregos Diretos:

Serão gerados [] novos postos de trabalho diretos após a implantação.

2.5. Natureza do Projeto:

- () Implantação de empresa nova ou expansão de unidade
- () Realocação (sem expansão).

2.6. Porte (Faturamento anual consolidado em 2025):

R\$ [] (Valor idêntico ao do Balanço/DRE).

2.7. Previsão de Impacto Tributário:

- ☐ Recolhimento cumulativo de ISS, ICMS e IPI
- ☐ Recolhimento cumulativo de ICMS e IPI
- ☐ Recolhimento cumulativo de ISS e ICMS
- ☐ Recolhimento exclusivo de ISS
- ☐ Recolhimento exclusivo de ICMS
- ☐ Atividades isentas, imunes ou sem impacto tributário direto listado.

2.8. Valor do Investimento (Estrutura e Equipamentos Novos):

R\$ [].

(Atenção): O valor mínimo obrigatório é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) multiplicado pelo número de lotes pretendidos na Parte 1).

2.9. Previsão de Impacto Ambiental:

- ☐ Sem risco de poluição
- ☐ Com risco de poluição de apenas 01 (um) tipo (ex: sonora, atmosférica, hídrica ou solo)
- ☐ Com risco de poluição de 02 (dois) tipos
- ☐ Com risco de poluição de 03 (três) tipos ou mais.

2.10. Utilização de Matéria-Prima do Município:

- ☐ Acima de 60%
- ☐ Acima de 30% até 60%
- ☐ Até 30%.
- ☐ Não utilizará matéria-prima local.

PARTE 3 – DETALHAMENTO TÉCNICO DO PROJETO.

(A licitante deve descrever de forma clara os tópicos abaixo, podendo anexar planilhas, projetos e plantas ao final deste documento).

3.1. Objetivo do Empreendimento e Justificativa:

(Descrever, detalhadamente, qual será a atividade produtiva e como ela impactará o desenvolvimento socioeconômico do Município).

3.2. Estudo Simplificado de Viabilidade e Estimativa de Custos:

(Demonstrar como o Valor do Investimento declarado no item 2.8 será aplicado).

- Construção Civil/Infraestrutura: R\$ []

- Máquinas e Equipamentos: R\$ [].

3.2.1. Origem dos Recursos: Os valores descritos neste item devem estar alinhados com a Declaração de Disponibilidade Financeira, conforme Modelo 03, do Anexo IV deste Edital.

☐ Recursos Próprios: R\$ []

☐ Financiamento: R\$ [].

3.3. Plano de Produção e Matéria-Prima:

(Justificar a resposta assinalada no item 2.10, detalhando quais insumos locais serão utilizados).

3.4. Diretrizes Ambientais:

(Detalhar as medidas de mitigação de impacto ambiental, ruídos e efluentes inerentes à atividade).

PARTE 4 – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO E DECLARAÇÃO DE VÍNCULO.

Declaro ter ciência e concordância de que o presente projeto está vinculado aos prazos estipulados no item 2.2 do Edital de Concorrência nº [XX]/2026, assumindo os seguintes prazos máximos, sob pena de reversão imediata do imóvel:

- **Prazo para início das Obras Civis:** Até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato.

- **Prazo para início das Atividades (Operação):** Até 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato.

As informações constantes neste Memorial Descritivo têm caráter vinculativo e integrarão o Contrato de Concessão de Direito Real de Uso como encargos inegociáveis.

[Local - Cidade/UF], [dia] de [mês] de 2026.

[Razão Social da Empresa]
[Nome do Representante Legal]
CNPJ: [XX.XXX.XXX/XXXX-XX]



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

ANEXO VII

MINUTA DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM ENCARGOS

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2026.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 84/2026.

CONCORRÊNCIA PRESENCIAL nº 03/2026.

Por este instrumento público, que celebram entre si, de um lado o **MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL/RS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede na Av. Ataliba José de Lima nº 10, Centro, inscrito no CNPJ sob o número 04.215.971/0001-00, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Ex^{ma}. S^{ra}. MARIZETE VARGAS PEREIRA RAUTA, doravante denominado simplesmente de **CONCEDENTE** e, de outro lado, a empresa, pessoa jurídica de direito privado, com sede na, na cidade de, inscrita no CNPJ sob o nº, neste ato representada por seu(sua) representante legal, Sr.(a), doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, nos termos do Processo Licitatório nº/2026, têm entre si, justo e avençado, o presente Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, com amparo na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 1.118/2025 (com as alterações que lhe foram inseridas pela Lei Municipal nº 1.198/2026) e no Edital de Concorrência nº 03/2026, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O objeto do presente contrato é a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), com encargos e caráter resolúvel, conforme adjudicação decorrente do certame licitatório, do(s) imóvel(is) de propriedade do Município, localizado(s) no 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul, conforme descrição a seguir:

- **Lote(s) Concedido(s):** Lote(s) nº [__].

- **Área Total:** [_____] m².

- **Matrícula(s) Imobiliária(s):** nº [_____] , do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DA AQUISIÇÃO DEFINITIVA:

O presente Contrato vigorará pelo prazo estipulado de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua assinatura.

§ 1º. Ao término deste prazo, e desde que a **CONCESSIONÁRIA** comprove o cumprimento integral e contínuo de todos os encargos exigidos neste instrumento e no Edital, ser-lhe-á assegurado o direito de aquisição definitiva (alienação) do(s) respectivo(s) imóvel(is), em caráter estritamente oneroso.

§ 2º. A referida alienação onerosa ocorrerá mediante avaliação prévia por Comissão de Avaliação de Bens Patrimoniais do Município, que estabelecerá o valor de mercado do terreno (excluídas as benfeitorias da empresa) para fins de pagamento aos cofres públicos, mantendo-se a obrigação de destinação vinculada às finalidades do Distrito Industrial, conforme item 9.3 do Edital.



**PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL**

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO E DESPESAS:

Constitui obrigação exclusiva da **CONCESSIONÁRIA** arcar com todos os custos, taxas e emolumentos decorrentes da averbação e registro deste Contrato de Concessão de Direito Real de Uso nas respectivas matrículas dos imóveis, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, devendo comprovar o ato perante o **CONCEDENTE**.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES (CONDIÇÃO RESOLUTIVA):

A presente concessão é outorgada com cláusula resolutiva expressa. A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se, sob pena de resolução do contrato e reversão do bem, ao cumprimento estrito e cumulativo dos seguintes encargos:

- a) Manter o empreendimento em plena atividade produtiva durante todo o prazo da concessão;
- b) Iniciar as obras civis de implantação do empreendimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de assinatura deste contrato;
- c) Iniciar as atividades produtivas (operação) no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura deste contrato;
- d) Cumprir rigorosamente todas as metas e projeções apresentadas em seu Memorial Descritivo, que passa a integrar este instrumento, notadamente quanto à geração de empregos, ao impacto tributário, à utilização de matéria-prima local e aos valores de investimento financeiro estipulados (estrutura, maquinário e obras civis), os quais não poderão, em nenhuma hipótese, ser inferiores ao piso mínimo obrigatório de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por lote concedido
- e) Obter e manter vigentes todos os licenciamentos ambientais (Licença Prévia, de Instalação e de Operação) pertinentes à sua atividade, ou a respectiva dispensa, arcando com todos os custos;
- f) Faturar e registrar no Município de Capão Bonito do Sul/RS toda a produção, comercialização ou prestação de serviços executada no(s) imóvel(is) concedido(s);
- g) Apresentar relatório anual de atividades até o último dia útil do mês de março para viabilizar a auditoria da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga;
- h) Arcar pontualmente com todos os encargos civis, previdenciários, trabalhistas e tributários incidentes sobre o imóvel e a atividade nele desenvolvida;
- i) Informar formalmente e por escrito qualquer alteração de contrato social, CNAE ou suspensão temporária de atividades, permitindo o livre acesso da fiscalização municipal às dependências do imóvel;
- j) É expressamente vedada a subconcessão, locação, comodato, cessão ou transferência, a qualquer título, total ou parcial, do imóvel concedido ou das instalações a terceiros, sem a prévia, formal e expressa autorização do Município e aprovação técnica de que o terceiro mantém as mesmas condições de vantajosidade do projeto original, sob pena de reversão imediata.

Parágrafo Único. Os prazos dispostos nas alíneas "b" e "c" somente poderão ser prorrogados, em caráter excepcional, por ato fundamentado da Prefeita Municipal, mediante prévio parecer favorável da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, exclusivamente em comprovadas hipóteses de força maior ou caso fortuito.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO:

A gestão e a fiscalização da execução deste contrato serão exercidas pela comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, nomeada por ato próprio do Chefe do Poder Executivo, à qual competirá atestar o cumprimento dos cronogramas, avaliar os relatórios anuais e registrar as ocorrências, promovendo as notificações necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados ou solicitando a quem de direito.

CLÁUSULA SEXTA – DA INEXECUÇÃO E DAS PENALIDADES:

O descumprimento, total ou parcial, dos encargos assumidos sujeitará a **CONCESSIONÁRIA**, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Edital, compreendendo:

I - Advertência: nas infrações leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízo imediato ao interesse público ou ao cronograma, desde que regularizadas no prazo de notificação;

II - Multa de Mora (por atraso): no percentual de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado no cumprimento dos prazos de início das obras civis (180 dias) e de início das atividades produtivas (12 meses), calculada sobre o Valor do Investimento estipulado pela empresa em seu Memorial Descritivo, limitada ao patamar máximo de 10% (dez por cento);

III - Multa Compensatória (por quebra de obrigações): no percentual de 20% (vinte por cento), calculada sobre o Valor do Investimento estipulado pela empresa em seu Memorial Descritivo, aplicada nos casos de inexecução total ou parcial grave, desvio de finalidade, abandono do lote, locação a terceiros sem autorização, ou não atingimento das metas de empregos, faturamento e impacto tributário, sendo esta multa cumulável com a reversão do imóvel;

IV - Impedimento de licitar e contratar com o Município: pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

V - Declaração de inidoneidade: pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REVERSÃO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL:

Caso a fiscalização constate o descumprimento de obrigações saneáveis ou o desvio do projeto aprovado, o **CONCEDENTE** notificará a **CONCESSIONÁRIA** para que regularize a pendência no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, nos termos do item 10.3 do Edital.

§ 1º. O decurso do prazo estabelecido nesta cláusula sem a devida regularização, o abandono do imóvel, a cessação definitiva das atividades ou o inadimplemento injustificado dos prazos de implantação (obras e operação) operarão a imediata resolução deste contrato.

§ 2º. Operada a resolução, ocorrerá a reversão automática e imediata da posse do imóvel ao patrimônio do Município, perdendo a **CONCESSIONÁRIA** todas as benfeitorias físicas, úteis ou voluptuárias que tenha realizado, não lhe assistindo direito a qualquer espécie de indenização, retenção ou ressarcimento.

CLÁUSULA OITAVA – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO:

A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a manter, durante toda a vigência do contrato e em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação fiscal, trabalhista e jurídica exigidas no certame licitatório originário.



PREFEITURA
CAPÃO BONITO DO SUL

CLÁUSULA NONA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E AOS ANEXOS:

Este contrato vincula-se inexoravelmente aos termos do Edital do Processo Licitatório nº [XXX]/2026 - Concorrência nº [XX]/2026, à Proposta Técnica e ao Memorial Descritivo apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** e à Matriz Matemática de Vantajosidade, que teve origem nas informações apresentadas no certame licitatório respectivo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA IMISSÃO NA POSSE:

Cumpre ao Município **CONCEDENTE** observar as normas norteadoras do Edital do Processo Licitatório nº XXXX/2026 – Concorrência Presencial nº XXXXX/2026 e da Lei Municipal nº 1.118/2025, imitando a CONCESSIONÁRIA na posse e uso do bem concedido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO:

Fica eleito o Foro da Comarca de Lagoa Vermelha/RS para dirimir quaisquer litígios oriundos da execução deste contrato que não puderem ser resolvidos na esfera administrativa, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas.

Capão Bonito do Sul, xxxxx de xxxxxxxxxxxxxx de 2026.

MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL
CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIA

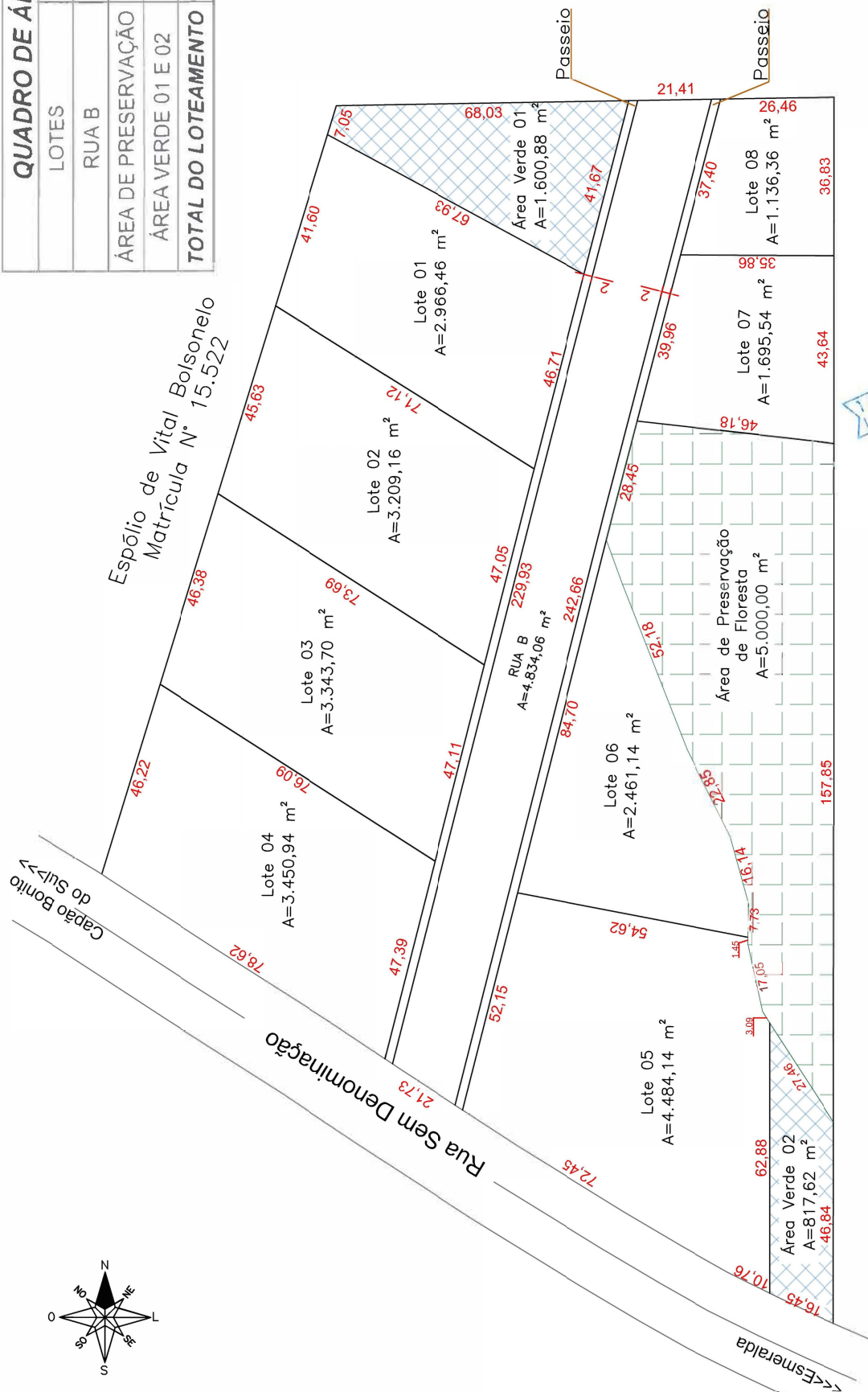
Testemunhas:



QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS	%
LOTES	22.747,44 m ² / 65
RUA B	4.834,06 m ² / 13,81
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	5.000,00 m ² / 14,28
ÁREA VERDE 01 E 02	2.418,50 m ² / 6,91
TOTAL DO LOTEAMENTO	35.000,00 m ² / 100,00

Espólio de Vital Bolsonelo
Matrícula N° 15.522



Espólio de Vital Bolsonelo
Matrícula N° 15.522

MAXXIM AMBIENTAL

Fone: (54) 2014-0065

CARIMBOS:



Carimbo de Autorização
Carimbo de Exercício
Carimbo de Registro
Carimbo de Credenciamento

Carimbo de Autorização
Carimbo de Exercício
Carimbo de Registro
Carimbo de Credenciamento

Carimbo de Autorização
Carimbo de Exercício
Carimbo de Registro
Carimbo de Credenciamento

Carimbo de Autorização
Carimbo de Exercício
Carimbo de Registro
Carimbo de Credenciamento

SERVIÇO: DESENHO TÉCNICO URBANÍSTICO

LOCAL:

ÁREA URBANA

CAPÃO BONITO DO SUL

ESTADO:

RS

FOLHA:

111000

2



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.333, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls.



Matrícula

34.333

N.º

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 01, com a superfície de DOIS MIL, NOVECIENTOS E SESSENTA E SEIS METROS E QUARENTA E SEIS DECÍMETROS QUADRADOS (2.966,46m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado ímpar, distante 141,55 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 67,93 metros, com a área verde 01 (matrícula nº 34.341); AO SUDESTE, na extensão de 46,71 metros, com a Rua B, onde faz frente; AO SUL, na extensão de 71,12 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.334; e, AO NOROESTE, na extensão de 41,60 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede na Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos n.ºs: 0345.03.2300002.02148 (Isento) e 0345.01.2300005.03268 (Isento). Emolumento R\$ 26,60. Registradora. *Assinatura*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fé.
Lagoa Vermelha-RS, 20 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03466; 0345.01.2300005.03471; 0345.02.2300005.02296; 0345.02.2300005.02301;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018784 51

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.334, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls.



Matrícula

N.º 34.334

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 02, com a superfície de TRÊS MIL, DUZENTOS E NOVE METROS E DEZESSEIS DECÍMETROS QUADRADOS (3.209,16m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado ímpar, distante 94,50 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 71,12 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.333; AO SUDESTE, na extensão de 47,05 metros, com a Rua B, onde faz frente; AO SUL, na extensão de 73,69 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.335; e, NOROESTE, na extensão de 45,63 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede na Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02149 (Isento) e 0345.01.2300005.03269 (Isento). Emolumento R\$ 26,60. Registradora. *Alessandra Lemes Ceolin*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fê.
Lagoa Vermelha-RS, 20 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03467; 0345.01.2300005.03472; 0345.02.2300005.02297; 0345.02.2300005.02302;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018785 30

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

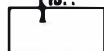
Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.335, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:

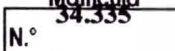


Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. .



Matrícula



N.º

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 03, com a superfície de TRÊS MIL, TREZENTOS E QUARENTA E TRÊS METROS E SETENTA DECÍMETROS QUADRADOS (3.343,70m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado ímpar, distante 47,30 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 73,69 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.334; AO SUDESTE, na extensão de 47,11 metros, com a Rua B, onde faz frente; AO SUL, na extensão de 76,09 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.336; e, AO NOROESTE, na extensão de 46,38 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede em Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02150 (Isento) e 0345.01.2300005.03270 (Isento). Emolumento R\$ 26,60. Registradora. *Alessandra Testa*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fê.

Lagoa Vermelha-RS, 20 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03468; 0345.01.2300005.03473; 0345.02.2300005.02298; 0345.02.2300005.02303;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018786 11

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.336 datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. 2

Matrícula
34.336
N.º

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 04, com a superfície de TRÊS MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS E NOVENTA E QUATRO DECÍMETROS QUADRADOS (3.450,94m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado ímpar, na esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 76,09 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.335; AO SUDESTE, na extensão de 47,39 metros, com a Rua B, onde faz frente; AO SUL, na extensão de 78,62 metros, com a Rua Sem Denominação, onde também faz frente; e, AO NOROESTE, na extensão de 46,22 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede na Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02151 (Isento) e 0345.01.2300005.03271 (Isento). Emolumento R\$ 26,60.
Registradora. *Alessandra Teslu*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fé.

Lagoa Vermelha-RS, 20 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03469; 0345.01.2300005.03474; 0345.02.2300005.02299; 0345.02.2300005.02304;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018787 19

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.338, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. 1

Matrícula
N.º 34.338

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 06, com a superfície de DOIS MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E UM METROS E QUATORZE DECÍMETROS QUADRADOS (2.461,14m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado par, distante 52,15 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORDESTE, na extensão de 52,18 metros, com a área de preservação de floresta (matrícula 34.343); AO LESTE, na extensão de 22,85 metros, 16,14 metros e 7,73 metros, com a área de preservação de floresta (matrícula nº 34.343); AO SUL, na extensão de 54,62 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.337; e, AO OESTE, na extensão de 84,70 metros, com a Rua B, onde faz frente.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede em Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02153 (Isento), e 0345.01.2300005.03273 (Isento). Emolumento R\$ 26,60. Registradora. *Alessandra Teslu*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fê.
Lagoa Vermelha-RS, 21 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03480; 0345.01.2300005.03487; 0345.02.2300005.02310; 0345.02.2300005.02317;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018798 55

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.339, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. .

Matrícula
34.339
N.º

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 07, com a superfície de UM MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO METROS E CINQUENTA E QUATRO DECÍMETROS QUADRADOS (1.695,54m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado par, distante 165,30 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 35,86 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.340; AO LESTE, na extensão de 43,64 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo; AO SUL, na extensão de 46,18 metros, com a área de preservação florestal (matrícula nº 34.343); e, AO OESTE, na extensão de 39,96 metros, com a Rua B, onde faz frente.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede na Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02154 (Isento) 0345.01.2300005.03274 (Isento). Emolumento R\$ 26,60.
Registradora. Alessandra Ceolin

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fê.
Lagoa Vermelha-RS, 21 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03481; 0345.01.2300005.03489; 0345.02.2300005.02311; 0345.02.2300005.02318;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018802 76

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os livros e arquivos deste SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.340, datada de 20 de Junho de 2023, conforme imagem abaixo:



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Lagoa Vermelha
Livro n.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

1

Matrícula

34.340

N.º

Lagoa Vermelha, 20 de Junho de 2023.

MATRÍCULA

IMÓVEL: Um terreno urbano, lote nº 08, com a superfície de UM MIL, CENTO E TRINTA E SEIS METROS E TRINTA E SEIS DECÍMETROS QUADRADOS (1.136,36m²), sem benfeitorias, situado na Rua B, lado par, distante 205,26 metros da esquina com a Rua Sem Denominação, sem quarteirão definido, no Loteamento Área Industrial I, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, confrontando: AO NORTE, na extensão de 26,46 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo; AO LESTE, na extensão de 36,83 metros, com terras do Espólio de Vital Bolsonelo; AO SUL, na extensão de 35,86 metros, com o imóvel matriculado sob nº 34.339; e, AO OESTE, na extensão de 37,40 metros, com a Rua B, onde faz frente.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 04.215.971/0001-00, com sede na Rua Arthur Feijó, nº 375, Centro, na cidade de Capão Bonito do Sul-RS, representado pela Prefeita Municipal em exercício, Sra. Marizete Vargas Pereira Rauta, inscrita no CPF nº 750.090.720-68.

TÍTULO ANTERIOR: Esse imóvel é resultado do loteamento registrado na matrícula nº 33.930, do Livro 2/RG, desta Serventia. Prenotado sob nº 204.182 em 27/04/2023. Selos nºs: 0345.03.2300002.02155 (Isento) e 0345.01.2300005.03275 (Isento). Emolumento R\$ 26,60. Registradora. *Alessandra Testa*

Continua no Verso

O referido é verdade e dou fé.
Lagoa Vermelha-RS, 21 de Junho de 2023.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

COMARCA DE LAGOA VERMELHA - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ALESSANDRA SCORZATO LEMES CEOLIN

Oficiala Registradora

CLÁUDIO ROBERTO CEOLIN

Registrador Substituto

Alessandra Scorzato Lemes Ceolin - Oficial Registradora

Cláudio Roberto Ceolin - Registrador Substituto

Daniele Walter Wisch - 2ª Substituta

Aguida Martini Kutzke - Escrevente Autorizada

Elton Arlei Duarte Wisch - Escrevente Autorizado

Marciele A. Fortuna Molin - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

01 Certidão 1 Página..... R\$ 11,80

01 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

01 Digitalização de Documentação (por imagem)..... R\$ 2,00

Selos R\$ 0,00 Total: R\$ 32,30

Selo: 0345.01.2300005.03482; 0345.01.2300005.03490; 0345.02.2300005.02312; 0345.02.2300005.02319;



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100016 53 2023 00018803 57

**** CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS ****