TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a aquisição de imóvel rural, por meio de desapropriação amigável, com área de 14,77 hectares, parte integrante das Matrículas nº 267 e nº 2482 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada/SC, destinado à implantação de espaço público voltado à instalação de empresas e ao fomento do desenvolvimento econômico no Município de Ponte Serrada/SC.

2. JUSTIFICATIVA

A aquisição do imóvel justifica-se pela necessidade do Município de ampliar sua capacidade de promover o desenvolvimento econômico local, mediante disponibilização de área adequada para instalação de empreendimentos industriais, comerciais e logísticos. A inexistência de áreas públicas com localização estratégica e infraestrutura mínima tem limitado a atração de investimentos, impactando diretamente na geração de empregos e na arrecadação municipal.

A área objeto da desapropriação apresenta localização privilegiada às margens da rodovia BR-282, fator que favorece o acesso logístico e a viabilidade de implantação de atividades econômicas. A escolha pela desapropriação amigável decorre da possibilidade de formalização de acordo entre as partes, garantindo maior celeridade, economicidade e segurança jurídica ao processo.

O valor da indenização foi estabelecido com base em laudo técnico de avaliação imobiliária contratado pelo Município, elaborado conforme normas técnicas aplicáveis, assegurando compatibilidade com o valor de mercado. Destaca-se, ainda, que a aquisição será realizada com recursos provenientes de repasse estadual, o que viabiliza financeiramente a contratação e demonstra alinhamento com políticas públicas de desenvolvimento regional.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM

A presente contratação refere-se à aquisição de imóvel rural com área total de 14,77 hectares, integrante das Matrículas nº 267 e nº 2482, situado no município de Ponte Serrada/SC, em zona rural e com acesso direto pela rodovia BR-282. A área possui características físicas adequadas para uso econômico, com relevo predominantemente suave

ondulado e aptidão para implantação de infraestrutura voltada ao desenvolvimento empresarial.

A composição da área compreende porções destinadas à conservação ambiental, reflorestamento e pequena área de infraestrutura, conforme informações constantes no termo de acordo administrativo. A aquisição inclui a totalidade do imóvel e eventuais benfeitorias existentes, sendo necessária a realização de desmembramento para individualização da área, com posterior abertura de matrícula própria.

ITEM	SERVIÇO/OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1.	Aquisição de imóvel rural por desapropriação amigável, com área de 14,77 hectares, parte das Matrículas nº 267 e nº 2482, localizado no município de Ponte Serrada/SC	Unidade	01	R$ 1.000.000

4. DO LOCAL E HORÁRIOS DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

A presente contratação não envolve prestação de serviço continuado, tratando-se de aquisição de imóvel. Contudo, a área objeto da desapropriação está localizada no município de Ponte Serrada/SC, às margens da rodovia BR-282, sendo que os atos necessários à formalização da transferência da propriedade ocorrerão em horário de expediente administrativo, conforme funcionamento dos órgãos públicos e cartórios competentes.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento da indenização será realizado em parcela única, condicionado à liberação dos recursos financeiros provenientes de repasse estadual. O valor deverá ser quitado previamente à lavratura da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, constituindo condição indispensável para a formalização da transferência da propriedade.

O montante devido corresponde ao valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), estabelecido com base em avaliação técnica previamente contratada pelo Município, representando o valor de mercado do imóvel. O pagamento será efetuado mediante comprovação do cumprimento das condições estabelecidas no termo de acordo administrativo.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Compete ao Município de Ponte Serrada/SC promover todos os atos necessários à formalização da desapropriação amigável, incluindo a condução do processo administrativo,

análise jurídica e acompanhamento da execução do acordo firmado. Também é de responsabilidade do Município arcar com os custos financeiros relativos ao desmembramento da área, serviços técnicos, taxas cartorárias e demais despesas necessárias à regularização fundiária.

Cabe ainda à Contratante efetuar o pagamento da indenização nos termos pactuados, após a liberação dos recursos estaduais, bem como providenciar a lavratura da escritura pública e o registro da nova matrícula. Após o cumprimento das condições contratuais, deverá assumir a posse do imóvel e zelar pela sua destinação conforme o interesse público.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Compete à parte expropriada disponibilizar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, garantindo a regularidade jurídica necessária à transferência da propriedade. Deverá, ainda, responsabilizar-se pela execução técnica do desmembramento da área, incluindo a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado e memorial descritivo, conforme exigências legais.

A contratada deverá colaborar com todos os atos necessários à formalização da desapropriação, incluindo a assinatura da escritura pública após o cumprimento das condições estabelecidas, bem como assegurar a veracidade das informações prestadas e a legitimidade da propriedade.

8. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

b) Certidão Conjunta negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

c) Certidão Negativa de Débito com a Fazenda do Estado (Tributos Estaduais) onde for sediada a empresa.

d) Certidão Negativa de Débito com a Fazenda do Município onde for sediada a empresa.

e) Certificado de Regularidade do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal;

f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas CNDT;

g) Prova de Inscrição no Cadastro de Contribuinte Estadual (certificado extraído do site da Receita Estadual ou documento similar onde conste o número da

inscrição) e/ou Municipal (Alvará de Funcionamento ou documento similar onde conste o número da inscrição), relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertencente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual);

h) Comprovante obtido junto ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS de que a empresa não está impedida de contratar com a Administração Pública e Comprovante obtido junto ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP de que a empresa não sofreu sanções das quais decorra restrição ao direito de participar e de contratar com a Administração Pública, obtidas no site: https://certidoes.cgu.gov.br/ (Certidão negativa correcional (CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM);

i) Comprovante obtido junto ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas- CNEP de que a empresa não sofreu sanções das quais.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa nos termos do artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, a Contratada que:

Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

Dar causa à inexecução total do contrato;

Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Pela inexecução total ou parcial do serviço, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as sanções previstas no artigo 156, da Lei n° 14.133/2021 e demais:

Advertência;

Multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do serviço, no caso de inexecução total do objeto;

Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;

Impedimento de licitar e contratar;

Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

Também ficam sujeitas às penalidades do art. 156 da Lei 14.133/2021, as empresas ou profissionais que:

Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando- se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhido sem favor da União, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, a União ou Entidade poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias dos processos administrativos necessários à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade

competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização –PAR.

A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência estabelece as condições necessárias para a aquisição do imóvel por meio de desapropriação amigável, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade. A solução proposta mostra-se adequada para suprir a necessidade do Município de dispor de área destinada ao desenvolvimento econômico, contribuindo para a geração de emprego e renda.

A contratação encontra-se devidamente fundamentada em avaliação técnica, com recursos financeiros assegurados por repasse estadual, o que reforça sua viabilidade. Diante disso, recomenda-se o prosseguimento dos trâmites administrativos para formalização da aquisição e implementação da política pública pretendida.

Ponte Serrada, 24 de Abril de 2026.

TALIA HARTCOPF FREITAS

Assinado de forma digital por TALIA HARTCOPF FREITAS
Dados: 2026.04.24 16:06:25 -03'00'

TALIA HARTCOPF FREITAS
Secretária Municipal de Administração e Fazenda