



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

### PROJETO BÁSICO E JUSTIFICATIVA

Considerando a necessidade de definir os critérios de técnica e preço do processo, tem-se a indicação dos critérios a serem definidos no edital de licitação.

Em primeira análise tem-se a definição do objeto:

**DOAÇÃO COM ENCARGOS E INCENTIVOS, DE OBJETO RESOLÚVEL, DE BENS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ÁREA INDUSTRIAL, SC 163, BAIRRO INDUSTRIAL, DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE DESCANSO, CONFORME PREVISÃO EXPRESSA NA LEI N. 1.656/2018 E ALTERAÇÕES POSTERIORES, COM A FINALIDADE EXCLUSIVA DE IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO EMPRESARIAL INDUSTRIAL, PRESTADORES DE SERVIÇO E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO.**

#### I. DA DOAÇÃO ONEROSA

Conforme autorização legal, trata-se de um mecanismo de concessão de incentivo econômico e estímulo fiscal às empresas estabelecidas ou que se estabeleçam no Município de Descanso, previsto no art. 2º, inciso I, bem como os critérios estabelecidos no §3º, a citar:

1. Incremento de movimento econômico;
2. Geração de empregos;
3. Investimentos em inovação tecnológica; e
4. Participação em programas oficiais públicos de geração de emprego, cultura, esportes e educação.

Para a definição do valor dos imóveis, fora realizada previamente a avaliação, que consta anexa ao processo, indicando:

1. LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 02, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.652,55M<sup>2</sup>, COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO – PRÉ-MOLDADA – 437,58M<sup>2</sup>), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.249



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

Ficou definido o seguinte parâmetro de valor:

- 175,00m<sup>2</sup> para o valor do metro quadrado do terreno;
- 983,72m<sup>2</sup> para o valor do metro quadrado da edificação;

Com base nesta análise foi encaminhada para a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, nomeada pela Portaria n. 20290/2024, dela, tem-se a ata, igualmente anexada ao processo, da reunião e deliberação desta comissão para a definição dos valores a serem fixados.

Desta análise obteve-se a informação na definição dos valores mínimos, considerando o aspecto das construções e depreciação, bem como, das intervenções necessárias a regularização dos dois imóveis.

2. LOTE URBANO N. 02 DA QUADRA N. 03, LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COM ÁREA DE 1.687,95M<sup>2</sup>, COM BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO – PRÉ-MOLDADA – 405,70M<sup>2</sup>), SITO NA RUA FELIX PIASESKI – MATRÍCULA N. 6.252

Ficou definido o seguinte parâmetro de valor:

- 175,00m<sup>2</sup> para o valor do metro quadrado do terreno;
- 983,72m<sup>2</sup> para o valor do metro quadrado da edificação;

Com base nesta análise foi encaminhada para a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, nomeada pela Portaria n. 20290/2024, dela, tem-se a ata, igualmente anexada ao processo, da reunião e deliberação desta comissão para a definição dos valores a serem fixados.

Desta análise obteve-se a informação na definição dos valores mínimos, considerando o aspecto das construções e depreciação, bem como, das intervenções necessárias a regularização dos dois imóveis.

## II. DOS PARÂMETROS DE PRAZO DE EXECUÇÃO DA DOAÇÃO E CONDIÇÕES

A doação onerosa dos bens públicos deverá ser processada com prazo de 10 (dez) anos, contatos da assinatura do contrato;



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

Poderá sofrer uma prorrogação das condições em prazo não superior a 2 (dois) anos, desde que, requerida e processada pela Comissão, que avaliará as condições e necessidade de prorrogação, mediante justificativa;

As condicionantes e/ou encargos deverão ser cumpridos no prazo de 10 (dez) anos;

Transcorrido o prazo e condições, a transferência do imóvel será processada e encaminhada a empresa.

### III. DA DEFINIÇÃO DA CONCESSÃO DE INCENTIVO ECONÔMICO

Doação com encargos e incentivos, de objeto resolúvel, de bens imóveis localizados na área industrial, SC 163, Bairro Industrial, de propriedade do Município de Descanso, conforme previsão expressa na Lei n. 1.656/2018 e alterações posteriores, com a finalidade exclusiva de implantação e operacionalização de empreendimento empresarial industrial, prestadores de serviço e centros de distribuição, com a seguinte conformação:

- a) Concessão de incentivos econômicos consistentes em 30% (trinta por cento) do valor da proposta mais bem classificada dos imóveis descritos, com o devido cumprimento das condições estabelecidas para retorno, cumprimento das obrigações/encargos.
- b) Doação Onerosa de 70% do valor da avaliação dos imóveis descritos no item 1.2 do presente edital (com pagamento anual, podendo ser parcela única), iniciando até o fim do quarto ano, a partir da assinatura do contrato, com correção monetária pelo INPC, com saldo atualizado mensalmente e quitação até o término do décimo ano.

### IV. DOS CRITÉRIOS ANALISADOS NA PROPOSTA TÉCNICA

Considerando a necessidade de validar o plano de metas previsto na Lei Municipal n. 1.656/2024 que estabeleceu os objetivos de estímulo a ocorrência de fatores de melhoria das condições socioeconômicas do Município de Descanso, definidas nos quatro pilares abaixo determinados:



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

1. Incremento de movimento econômico;
2. Geração de empregos;
3. Investimentos em inovação tecnológica; e
4. Participação em programas oficiais públicos de geração de emprego, cultura, esportes e educação.

Temos a definição dos critérios a serem analisados na apresentação da proposta técnica, quais sejam:

- a) Investimento inicial empregados na unidade para funcionamento e investimentos futuros para ampliação da unidade;
- b) Geração de empregos, sendo considerados os empregos existentes e a geração de novos;
- c) Faturamento anual da empresa já consolidado no caso de empresa existente, considerando os últimos doze meses de registro contábil;
- d) Sede da empresa, sendo considerada a preferência de empresas com sede no Município de Descanso.

### V. DOS VALORES A SEREM ATRIBUÍDOS NO CRITÉRIO DE TÉCNICA

- a) Para investimento da unidade: a cada R\$ 1.000,00 (mil reais), será atribuído 1 ponto. Serão considerados os valores em arredondamento, desconsiderando valores inferiores a fração de mil reais;
- b) Para geração de empregos: serão atribuídos 50 (cinquenta) pontos para cada emprego gerado a curto prazo, e, 25 (vinte e cinco) pontos para cada emprego gerado a médio e longo prazo.  
Serão considerados empregos a curto prazo – no primeiro e segundo ano;  
Serão considerados empregos a médio e longo prazo – do terceiro ao décimo ano.
- c) Para o faturamento anual da empresa: será considerado a cada R\$ 1.000,00 (mil reais), será atribuído 5 pontos, considerando o faturamento comprovado pelo relatório dos últimos doze meses, considerando a empresa já existente.



## Município de Descanso

### Estado de Santa Catarina

Para estimativas de faturamento complementares ao relatório contábil, ou para novas empresas, eventualmente sem a prova de registro contábil, será atribuído 1 ponto para cada R\$ 1.000,00 (mil reais).

- d) Para o critério sede, será atribuída pontuação de 50 (cinquenta) pontos para empresas que já tenham sede no Município de Descanso. Empresas de outros Municípios que ainda não possuem sede em Descanso, não receberão pontuação neste critério.

#### VI. DOS VALORES A SEREM ATRIBUÍDOS NO CRITÉRIO DE PREÇO

Para o valor de investimento para a aquisição do imóvel, ou seja, o valor dispendido pela empresa pago ao Município de Descanso será atribuído a seguinte pontuação: a cada R\$ 1.000,00 (mil reais) investidos na aquisição, a empresa receberá 1 ponto.

#### VII. DO PESO PARA CADA CRITÉRIO

Ficam estabelecidos os seguintes referenciais de peso, considerando a aferição da média ponderada na classificação, estabelecendo o seguinte critério:

- a) Para o preço: peso 3 (peso do preço);  
b) Para a nota técnica: peso 7 (peso da nota técnica).

#### VIII. DA FÓRMULA DE CÁLCULO – MÉDIA PONDERADA

As propostas serão classificadas na ordem da maior quantidade de pontos recebidos na forma dos itens anteriores, aplicando-se a média ponderada a seguir descrita:

$$M = \frac{P \times p1 + T \times p2}{p1 + p2}$$

Sendo:

M = média ponderada

P = preço;

T = nota técnica;



## Município de Descanso Estado de Santa Catarina

p1 = peso de preço;

p2 = peso de T.

Será classificada como vencedora da licitação a proposta que obtiver a melhor média determinada pela aplicação dos fatores e pesos na fórmula descrita acima.

Verificada a absoluta igualdade de condições entre duas ou mais propostas, a classificação se fará por sorteio, em ato público, na sessão de julgamento e classificação das propostas.

Concluído o julgamento, de acordo com o Edital, a Comissão de Licitações elaborará relatório indicando as propostas classificadas por ordem decrescente de pontos obtidos e mencionando as propostas desclassificadas;

### **Exemplo:**

Proposta técnica:

- Empregos: 3 a curto prazo e 1 a longo prazo – 150 + 25 = 175 pontos;
- Investimento: 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) – 150 pontos;
- Faturamento anual: 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo 135.000,00 comprovados pelo demonstrativo contábil e 65.000,00 previsto como aumento de faturamento ou estimativa – 675 + 65 = 740 pontos;
- Sede: empresa já instalada no Município de Descanso – 50 pontos;
- Proposta comercial (valor) neste exemplo: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) – 750 pontos

Aplicando a fórmula indicada e os pesos indicados temos:

$$M = \frac{P \times p1 + T \times p2}{p1 + p2}$$

$$p1 + p2$$

$$M = \frac{750 \times 3 + 1115 \times 7}{3 + 7}$$

$$3 + 7$$

$$M = \frac{2.250 + 7.805}{10}$$

$$10$$

$$M = \frac{10.055}{10}$$

$$10$$

**M = 1.005,50 pontos de média ponderada**

**(nota a ser atribuída para cada empresa e dela se fará a classificação)**



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

### IX. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

As empresas detentoras deverão, dentre as obrigações consignadas no objeto (doação onerosa, sob encargo e incentivo) cumprir as seguintes obrigações complementares:

- Obter licenças para reforma, ampliação e regularização;
- Atender as normas de controle, normas de execução, vigilância, engenharia, projetos e obras, bem como, demais normas de atendimento da edificação e do empreendimento;
- Atender as normas ambientais, sanitárias e demais regulamentos;
- Expedir alvarás;
- Arcar com os custos de todo o processo, incluindo taxas, impostos e demais obrigações tributárias;
- Geração mínima de empregos formais nos termos da seguinte tabela:

Período de Atividade	Até final do 3º ano	Até final do 6º ano	Até final do 10º ano
Empregos	2	3	4

OBS. Tratam-se de número mínimo de empregos diretos a serem gerados pelo empreendimento.

- Apresentar ao final de cada período de atividade no imóvel, através das GFIPs ou outro documento de prova, e cópia das carteiras de trabalho para comprovar que gerou o número de empregados proposto, bem como, o cumprimento das metas mínimas do encargo;
- Seguro total das edificações;
- Demais obrigações decorrentes do processo e do desenvolvimento da atividade produtiva no empreendimento.

### X. DA CARÊNCIA PARA INÍCIO DO PAGAMENTO



# Município de Descanso

## Estado de Santa Catarina

Será concedido prazo de carência para início do pagamento da parcela onerosa, de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do contrato, devidamente ajustado na formalização do ato.

### XI. DA FORMA DE PAGAMENTO

A parte onerosa poderá ser paga das seguintes formas:

- À vista, em sua totalidade;
- Parcelada em até 07 (sete) parcelas anuais e sucessivas, iniciada com vencimento no quarto ano, ultrapassada a carência e finalidade no décimo ano.

Como condição de atualização e correção monetária de valores, tem-se que:

- A atualização dos valores a serem pagos pela empresa serão atualizados mensalmente, a partir do primeiro mês, ultrapassada a carência de 36 meses, quando será aplicado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC);

- Realizado o pagamento da primeira parcela, será descontado do saldo devedor, o valor pago da parcela e sobre o valor remanescente seguirá a atualização do INPC apurados nos meses subsequentes, até a liquidação da próxima parcela, abatendo esta, no valor total, e assim sucessivamente até a liquidação da última (sétima) parcela;

- Realizada a opção da empresa em parcelar o valor da parte onerosa, mas, no decorrer do processo de pagamento decidir realizar o pagamento do montante total, poderá realizar o pagamento, sem prejuízo ao processo. Ocorrendo esta situação, a empresa solicitará ao Município de Descanso, cálculo atualizado do valor do montante total, descontada a parcela ou parcelas já pagas e realizará o pagamento, sem nenhum tipo de desconto.

- Realizada a opção pelo pagamento em parcela única, a empresa deverá em contrato, definir o prazo de pagamento, podendo aproveitar-se da carência, sem nenhuma modificação, e, sendo o prazo solicitado maior, sofrerá a mesma atualização pelo INPC, nos mesmos moldes, até a realização do pagamento na data definida em contrato;

- Realizada a opção de pagamento em uma única parcela, fixada a data e não havendo o pagamento, mediante justificativa, a empresa poderá solicitar aditivo





## Município de Descanso Estado de Santa Catarina

contratual para a realização de prorrogação de prazo de pagamento ou até mesmo do parcelamento da obrigação, pelo tempo restante, até o limite do décimo ano, devidamente atualizado pelo INPC;

- Ao realizar a contratação, fazendo a escolha pela parcela única ou de forma parcelada, a empresa deverá fixar o dia e mês para a realização do pagamento, nunca anterior ao dia 15 do mês escolhido, considerando o calendário de publicação da apuração do índice para cada mês, publicado pelo órgão responsável (IBGE).

### XII. DO PRAZO PARA INÍCIO DA ATIVIDADE

O início das obras e instalação do empreendimento deverá ser de no máximo 06 (seis) meses para início e finalização e plena atividade em no máximo 18 (dezoito) meses, a contar da assinatura do contrato, considerando se tratar de terrenos com edificação.

O prazo poderá ser prorrogado por uma única vez, mediante justificativa devidamente fundamentada e anexada ao processo, e considerando a necessidade apresentada em prazo não superior a 06 (seis) meses. A autorização será deliberada por Comissão, e formalizada em documento.

### XIII. DAS PENALIDADES APLICÁVEIS

Não havendo o pagamento das parcelas nas datas convencionadas, em razão do atraso, não justificado ou não sendo registrado pedido formal de aditamento, devidamente avaliado por comissão, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela, dependendo da escolha da forma de pagamento.

A penalidade será aplicada somente após transcorrido prazo de 30 (trinta) dias da data convencionada para pagamento, independentemente de notificação prévia, sendo condição estipulada em contrato.

### XIV. DA CLÁUSULA DE REVERSÃO

Será aplicada a cláusula de reversão nos casos de descumprimento das obrigações e encargos previstos na doação onerosa, pelo não atendimento da proposta



## Município de Descanso Estado de Santa Catarina

técnica, bem como, da proposta de preço, atentando-se as condições previstas no contrato, respaldado pelas metas apresentadas nas propostas da empresa vencedora, salvo quando devidamente justificado, tenha sido solicitada e acatada alguma condição de prazo e/ou ajuste, desde que, não tenha diminuído as obrigações constantes da proposta, em razão do peso e classificação que sofreu no processo licitatório.

Serão ainda apuradas as condições e processo de reversão em atendimento aos artigos 15, 16, 17 e 18 da Lei Municipal n. 1.656/2018, bem como, nas disposições do contrato e da Lei Federal n. 14.133/2021, respeitando o contraditório e ampla defesa em processo devidamente autuado e acompanhado pela Comissão Municipal e autoridades.

### XV. DOS IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DO PROCESSO

Não poderão participar do processo empresas ou sócios de empresas que atualmente ou a época da concessão, já tenham recebido benefício, estímulo ou incentivo através de outros processos de mesma natureza, seja pela concessão de direito real de uso, doação onerosa ou outra natureza, em que tenha sido transferida a posse ou propriedade de imóvel do Município de Descanso, independentemente se já tenha sido finalizada pelo cumprimento, ou se tenha sido revertida ao Município de Descanso ou qualquer outra ocorrência.

Não poderão participar do processo empresas que não tenham atividade compatível com a natureza da Lei Municipal n. 1.656/2018, ou seja, que não atendam aos requisitos técnicos lá previstos, pela natureza de seu objeto social e atividade desempenhada, devendo a empresa atentar as normas estabelecidas

### XVI. DAS VEDAÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL N. 1.656/2018

Aplicam-se as vedações previstas no art. 11 e 12 da Lei Municipal n. 1.656/2018.

### XVII. DA ORIGEM DOS LOTES – RETOMADA JUDICIAL

Considerando registrar a origem destes dois lotes, objeto do presente projeto, tem-se que, tratam-se de dois imóveis retomados judicialmente, conforme documentos



## **Município de Descanso** Estado de Santa Catarina

anexos a este projeto, que já foram objeto de incentivo a duas empresas e que não cumpriram finalidade e condições. Tendo a decisão pela retomada, justifica-se o Município de Descanso e promover edital para que possa ser dado uso aos imóveis e alcance de finalidade.

Descanso/SC, 21 de outubro de 2024.

**PAULO FLÁVIO LAUXEN**

Secretário de Desenvolvimento Econômico

Matrícula n. 3659