



### AVISO DE LICITAÇÃO

A Comissão Municipal de Licitação, com sede na Rua Tenente Almeida, 265 – Centro, faz saber que se acha aberto a **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 01/2022**, destinada a concessão de direito real de uso dos imóveis, com doação ao final, de terrenos destinados à instalação de empresas de natureza industriais, comerciais e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal, conformidade com a lei municipal nº 1.108 de 20 de novembro de 1992.

Entrega dos envelopes até as **09h00min do dia 18 de março de 2022**.

Mais informações:

Pelo telefone: (15) 3278-9700 – Comissão de Licitações

Pela internet: <http://www.pilardosul.sp.gov.br>

Por e-mail [licitacao@pilardosul.sp.gov.br](mailto:licitacao@pilardosul.sp.gov.br)

Pilar do Sul – SP, 26 de janeiro de 2022.

FERNANDA CASTANHO FOGAÇA

Encarregada de Licitações



### EDITAL DA CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 01/2022

#### PROCESSOS ADMINISTRATIVOS Nº 935/2021, 1932/2021 e 5585/2021

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL**, com sede na Rua Tenente Almeida, 265, centro, na cidade de Pilar do Sul - SP, CNPJ nº 46.634.473/0001-41 torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto nesta Prefeitura o processo licitatório, na modalidade **Concorrência Pública**, do tipo **MELHOR OFERTA**, destinada à **concessão de direito real de uso dos imóveis, com doação ao final, de terrenos destinados à instalação de empresas de natureza industriais, comerciais e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal, conformidade com a lei municipal nº 1.108 de 20 de novembro de 1992**, conforme Anexo I – Memorial Descritivo, de acordo com o que determina a Lei 8.666/93 de 21 de junho de 1993, suas alterações, Lei Complementar nº 123/2006, com nova redação dada pela Lei Complementar nº 147/2014, bem como pelas cláusulas e condições deste Edital e seus respectivos Anexos.

Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações da Prefeitura Municipal de Pilar do Sul, cumprindo o seguinte prazo e horário:

- Envelope nº 01 – **DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO** e Envelope nº 02 – **PROPOSTA** – Até às **09h00min do dia 18 de março de 2022**.
- A abertura dos envelopes contendo a **DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO** (Envelope nº 01) será realizada em sessão pública à partir das **09h00min** do mesmo dia, no Setor de Licitações, no Paço Municipal localizado a Rua Tenente Almeida, 265, centro, na cidade de Pilar do Sul – SP.
- A abertura dos envelopes contendo a **PROPOSTA** (Envelope nº 02) poderá ser realizada logo após o resultado da habilitação, desde que a Comissão tenha condições imediatas de julgá-la, e que estejam presentes os prepostos das empresas participantes e que os mesmos concordem com o resultado da habilitação. Caso contrário, após decorridos os prazos recursais, marcará a data para abertura das propostas.
- O edital de licitação e anexos correspondentes estará disponível através do site [www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br).

#### 01 – DO OBJETO

1.1 - É objeto do presente procedimento licitatório, a **concessão de direito real de uso dos imóveis, com doação ao final, de terrenos destinados à instalação de empresas de natureza industriais, comerciais e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal, conformidade com a lei municipal nº 1.108 de 20 de novembro de 1992**, em conformidade com o Anexo I - Memorial Descritivo, que faz parte integrante deste edital.

ITEM 01	LOTE 15 DA QUADRA B	Com área de 572,30m <sup>2</sup> , sem construção.
		Localizado na Rua Avenida Antônio Lacerda, SN, Campo Grande, Zona Industrial.
		Com as seguintes distancias e confrontações: A presente descrição é realizada de quem olha do "Lote 15" para "Avenida Antônio Lacerda", de frente mede 22,00 metros, do lado esquerdo mede 27,15 metros confrontando com o "Reis Gonçalves Engenharia LTDA", do lado direito mede 25,47 metros confrontando com "José Luis Santana - Instalações Hidráulicas", nos fundos mede 21,58 metros com o "Lote 15C", totalizando os 572,30 metros quadrados.
ITEM 02	LOTE 1B DA QUADRA A	Com área de 1.649,14m <sup>2</sup> , sem construção.
		Localizado na Avenida Presbítero Adolfo de Góes, SN, Campo Grande, Zona Industrial.
		Com as seguintes distancias e confrontações: A presente descrição é realizada de quem olha da "Avenida Presbítero Adolfo de Góes" para o imóvel, de frente mede 21,89 metros, do lado esquerdo mede 77,78 metros, confrontando com o "Lote 1A da Quadra A", nos fundos confronta com a "Rua Lazaro Ribeiro Motta" onde mede em curva para a esquerda com o raio de 14.36 metros e desenvolvimento de 28.98 metros, do lado direito confronta em dois segmentos de reta, confrontando com o "Centro de Solidariedade Maria Filomena Perches-CRAS", sendo 25,32 metros e 64,01 metros, totalizando os 1.649,14m <sup>2</sup> .
ITEM 03		Com área de 1.808,05m <sup>2</sup> , sem construção.
		Localizado na Avenida Presbítero Adolfo de Góes, SN, Campo Grande, Zona Industrial.



	<b>LOTE 1A DA QUADRA A</b>	Com as seguintes distâncias e confrontações: A presente descrição é realizada de quem olha da "Avenida Presbítero Adolfo de Góes" para o imóvel, de frente mede 21,89 metros, do lado esquerdo confronta em dois seguimentos de reta, sendo 41,01 metros confrontando com a empresa "Coxinha Premium Ltda Me - Inscrição Municipal 6576" e 43,04 metros confrontando com "Elim Pré Moldados Ltda Me- Inscrição Municipal 6605", nos fundos confronta com a "Rua Lázaro Ribeiro Motta" por um segmento de reta e duas curvas, sendo 6,50 metros em reta, curva para direita com raio de 18,54 metros e desenvolvimento de 11,69 metros, curva para a esquerda com raio de 14,36 metros e desenvolvimento de 5,11 metros, do lado direito mede 77,78 metros confrontando com "Lote 1B da Quadra A", totalizando os 1.808,05m <sup>2</sup> .
<b>ITEM 04</b>	<b>LOTE N-4</b>	Com área de 5.260,43 m <sup>2</sup> , sem construção.
		Localizado na Rua Adão Domingues, Campo Grande, Zona Industrial.
		Com as seguintes distâncias e confrontações: a presente descrição inicia-se no alinhamento com a Rua Adão Domingues e na divisa com a empresa "Mercantil Coroado Ltda", deste ponto segue em reta na distância de 72,60 metros confrontando com a empresa "Mercantil Coroado Ltda.", deste ponto segue em reta na distância de 39,88 metros confrontando com a empresa "Hélio de Moura-Me"; deflete à direita e segue em reta na distância de 44,57 metros confrontando com a empresa "Martplasty Indústria e Comércio de Plásticos Ltda Me", deflete à direita e segue em reta na distância de 0,81 metros confrontando com a empresa "Coesa-Comércio e Construção Ltda Me"; deflete à direita e segue em reta na distância de 111,69 metros com a empresa "Pilar Cereais Ltda Me"; deflete à direita e segue em reta na distância de 48,65 metros confrontando com a "Rua Adão Domingues" até seu ponto inicial, encerrando assim o polígono acima descrito".

1.2 – A licitante vencedora deverá apresentar, como contrapartida, o comprovante de pagamento equivalente a de 5% do valor de avaliação do terreno correspondente, em favor do município de Pilar do Sul, como condição para assinatura do contrato de concessão.

1.3 - A outorga se dará por meio de contrato de concessão de direito real de uso sobre imóvel, em conformidade com o disposto no art. 4º da Lei 1108/92, pelo prazo de 10 (dez) anos.

1.4 – Atendidas as condições previstas conforme Art. 7º da Lei 1108/92, as concessionárias poderão receber doação definitiva do terreno.

## 02 - LOCAL ONDE SERÃO PRESTADAS INFORMAÇÕES RELATIVAS À LICITAÇÃO

2.1 - As informações relacionadas a este procedimento licitatório serão prestadas pelo Departamento de Licitações, pelo telefone (15) 3278-9700 – Ramal 217 ou e-mail: [licitacao@pilardosul.sp.gov.br](mailto:licitacao@pilardosul.sp.gov.br).

2.2 - Os atos da Comissão de Licitação e as decisões de homologação e adjudicação serão disponibilizados no endereço eletrônico [www.pilardosul.sp.gov.br](http://www.pilardosul.sp.gov.br).

## 03 - DA PARTICIPAÇÃO

3.1 - Poderão participar deste certame empresas que tenham em seu objeto social atividade compatível com o objeto da presente licitação, bem como satisfaçam as exigências deste edital, **com exceção:**

- das pessoas jurídicas declaradas inidôneas por ato do Poder Público, em quaisquer de seus órgãos descentralizados, nos termos do artigo 87, IV da Lei 8.666/93;
- das pessoas elencadas no artigo 9º, da Lei Federal nº 8.666/93;
- de consórcios.
- Das empresas que estejam cumprindo penalidade de suspensão temporária para licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Pilar do Sul nos termos do inciso III do artigo 87 da lei n.º 8.666/93 e suas alterações posteriores;

3.2 - **Não poderá participar**, direta ou indiretamente da Licitação:



a) Servidores ou dirigentes da Prefeitura Municipal de Pilar do Sul.

a.1) Devendo apresentar Declaração de que a empresa não possui em seu quadro societário servidor público da ativa ou empregado de empresa pública, ou de sociedade de economia mista, conforme modelo constante no Anexo VI.

3.3 - Uma vez constatada, ainda que a posterior, tal situação, a empresa licitante será desqualificada, ficando esta e seus representantes incurso nas sanções previstas no art. 90 da Lei nº 8.666/93.

### 04 - DA REPRESENTAÇÃO NA LICITAÇÃO

4.1 - A interessada em participar poderá fazer-se representar por pessoa de sua confiança, mediante carta de credenciamento, procuração ou documento equivalente, em sua forma original ou autenticada, conferindo-lhe expressamente amplos poderes, inclusive para receber intimações, assinar atas, renunciar ou desistir de recursos, conforme o modelo constante no anexo IV.

4.1.1 - A carta de credenciamento, procuração ou equivalente, referida no item 4.1, deverá estar acompanhada de demonstração documental de que a representação foi autorizada por pessoa competente, com a apresentação de cópia autenticada e atual do contrato social da sociedade, do registro do empresário individual, estatuto e ata de nomeação de diretores, o que for o caso.

4.2 - Quando a licitante fizer-se representar por seu titular ou por seu representante legal, deverá apresentar cópia autenticada e atual do registro do empresário ou do contrato social da sociedade, estatuto e ata de nomeação de diretores, o que for o caso.

4.3 - Os documentos referidos nos itens anteriores deverão ser entregues à Comissão de Licitação antes do início da sessão de abertura do envelope nº 01.

4.4 - A não apresentação de documento de representação, não será motivo de inabilitação, impedindo a licitante tão somente de manifestar-se durante os trabalhos de julgamento, sendo-lhe vedado registros em ata.

4.5 - Quanto às microempresas e às empresas de pequeno porte:

4.5.1 - Além do documento estipulado no item 4.1, poderá ser apresentada, fora dos envelopes, declaração de microempresa ou empresa de pequeno porte visando ao exercício dos benefícios previstos nos artigos 42 a 45 da Lei Complementar nº 123/06, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo II deste edital.

### 05 - DA VISITA

5.1 - Os interessados em participar na licitação poderão visitar a área objeto da permissão, quando será fornecido o **Atestado de Visita Técnica** pela Prefeitura Municipal de Pilar do Sul/SP.

5.2 - As visitas deverão ser agendas com o **Encarregado de Patrimônio, de segunda à sexta, das 07h30 às 17h00**, através do telefone números (15) 3278-9700 – Ramal 211, Secretaria de Finanças, Planejamento e Patrimônio, com antecedência mínima de **01 (um) dia útil** da data de abertura da licitação.

5.3 - Para a vistoria o licitante, ou o seu representante, deverá possuir documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria, bem como estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil.

5.4 - Caso a empresa opte por não efetuar a visita técnica, deverá constar no envelope de documentação **declaração expressa de que tem ciência da localização, bem como as condições e características**.

### 06 - DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO – ENVELOPE N.º 01

6.1 - Os documentos poderão ser apresentados no original ou por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, ou por servidor da administração, ou publicação em órgão da Imprensa Oficial. Os documentos emitidos via web, em sites oficiais, não necessitam de autenticação.



6.2 – O envelope de documentação deverá conter os seguintes documentos conforme Lei Municipal n° 1108/92:

6.2.1 - Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**CNPJ**);

6.2.2 - Contrato social ou constitucional de firma individual, registrado na JUCESP, inclusive alterações posteriores;

6.2.3 - Prova de regularidade para com a Secretaria da Receita Federal, mediante da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, dentro do prazo de validade;

6.2.4 - Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, dentro do prazo de validade, por meio de uma das seguintes opções:

6.2.4.1 - Apresentação de Certidão Negativa ou Positiva Com Efeito de Negativa relativa a débitos inscritos na dívida ativa;

6.2.4.2 - Certidão Negativa ou Positiva Com Efeito de Negativa Conjunta (Débitos inscritos e não inscritos na dívida ativa);

6.2.4.3 - Declaração de isenção ou de não incidência assinada pelo representante legal do licitante, sob as penas da lei.

6.2.5 - Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal por meio da apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, relativa aos tributos mobiliários, expedida pelo Município do domicílio ou sede da licitante.

6.2.6 - Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), por meio da apresentação da CRF (Certificado de Regularidade), dentro do prazo de validade;

6.2.7 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débito Trabalhista ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa, dentro da validade;

6.2.8 - Certidão negativa de falência ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, cuja pesquisa tenha sido realizada em data não anterior a **90 (noventa)** dias da data prevista para a apresentação dos envelopes;

6.2.9 - Comprovação de solidez financeira da empresa, demonstrada através de balanço contábil do último exercício;

6.2.10 - Declaração de que no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do contrato de Concessão, construirá prédio necessário para instalação e funcionamento;

6.2.11 - Declaração de que apresentará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do contrato, projeto completo, cronograma de obras e memorial descritivo do empreendimento industrial;

6.2.12 - Termo de compromisso de que não transferirá no todo ou parcialmente, os direitos decorrentes desta doação, para outra atividade não especificada neste edital.

6.2.13 - Atestado fornecido pela Prefeitura quando da ocasião da visita (vide Anexo III deste edital) ou declaração expressa de que tem ciência da localização, bem como as condições e características.

6.2.14 - Declaração de que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e que não emprega em qualquer trabalho menores de 16 anos, salvo, se for o caso, a partir de 14 (quatorze) anos na condição de aprendiz (vide Anexo V deste edital).

6.3 - As microempresas e empresas de pequeno porte, por ocasião da participação neste certame, poderão apresentar documentação fiscal e trabalhista com ressalva ou restrição (Artigo 43, "caput" da Lei Complementar 123), as quais deverão ser regularizadas até a data fixada para a assinatura do contrato decorrente da licitação, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa (Artigo 43, §1º da Lei Complementar 123, com nova redação dada pela Lei Complementar 155/2016).

6.4 - Em não havendo regularização da documentação do subitem 6.3 do presente edital, implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no artigo 81 da Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, sendo facultado



à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para assinatura do contrato ou revogar a licitação (Artigo 43, § 2º da Lei Complementar n.º 123).

6.5 - Todas as declarações deverão estar subscritas por pessoa competente, com identificação clara do subscritor.

6.6 - Após a "Habilitação", não caberá desistência da proposta pelas empresas licitantes, salvo por motivo justo decorrido de fato superveniente e aceito pela Comissão e autoridade máxima do Município.

6.7 - A licitante responderá pela veracidade de todas as informações que prestar, sob pena de verificada a qualquer tempo a falsidade material ou ideológica, ser desclassificada ou ver anulada a adjudicação ou revogado o Termo de Contrato, sem prejuízo dos consectários criminais.

6.8 - As Certidões de Regularidade fiscal, previdenciária, tributária, de contribuições e de dívida ativa, poderão ser apresentadas Negativas ou Positivas com efeitos de Negativa, bem como deverão ser apresentadas àquelas relativas ao objeto deste certame.

### 07 - DA PROPOSTA - ENVELOPE Nº 02

7.1 – O Projeto de Viabilidade Sócio Econômico e Financeira deverá ser redigido com clareza, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, devendo constar dados suficientes e claros à sua perfeita caracterização, sendo assinada pelo representante legal, devendo obrigatoriamente conter os seguintes elementos:

7.1.1 - Especificação do objeto e finalidade a que se destina, acompanhado do projeto técnico de construção e instalação da empresa;

7.1.2 - Previsão de faturamento mínimo médio mensal;

7.1.3 - Número mínimo de novos empregos;

7.1.4 - Total de investimento em equipamentos e infraestrutura;

7.1.5 – Contrapartida, VALOR DA CONTRAPARTIDA EQUIVALENTE A 5% DA AVALIAÇÃO DO TERRENO CORRESPONDENTE em MOEDA CORRENTE NACIONAL.

7.2 - Ao apresentar a proposta, a licitante aceita todas as exigências previstas neste edital e seus anexos.

7.3 - O prazo de validade da proposta será de 60 (sessenta) dias, a contar da data limite para apresentação dos envelopes.

### 08 - DO PROCEDIMENTO DE ABERTURA DOS ENVELOPES

8.1 - Não serão aceitas as propostas enviadas via fax, ou por outro sistema de transmissão de dados.

8.2 - A Comissão de Licitação não se responsabilizará por qualquer tipo de atraso nem por documentos ou "propostas" enviadas pelo correio e não entregues em tempo hábil no Departamento de Licitações.

8.3 - No local mencionado no preâmbulo, até a data e hora estabelecidas, o Departamento de Licitações receberá os envelopes 01 e 02, devidamente fechados, de cada participante.

8.4 - Os dois envelopes somente serão recebidos se constar, em lugar visível, além do nome da proponente, os seguintes dizeres:

**ENVELOPE 01 – “DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO”  
CONCORRÊNCIA Nº 01/2022  
RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA**

**ENVELOPE 02- “PROPOSTA”  
CONCORRÊNCIA Nº 01/2022**



### RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA

8.5 - Em nenhuma hipótese serão recebidas propostas fora do prazo estabelecido na Concorrência Pública.

8.6 - Serão abertos primeiramente os envelopes contendo a documentação para habilitação, caso a Comissão julgue necessário, poderá suspender a reunião para analisar os documentos e julgar a habilitação, marcando nova data e horário em que voltará a reunir-se.

8.6.1 - Ocorrendo à hipótese prevista no item anterior, todos os documentos e os envelopes contendo as propostas, devidamente colados e rubricados na aba, deverão ser rubricados pelos membros de Comissão e licitantes presentes, ficando em poder da Comissão até que seja julgada a habilitação.

8.6.2 - A Comissão manterá em seu poder as propostas dos licitantes inabilitados, com os envelopes devidamente colados e rubricados na aba. Após o término do período recursal ou após a desistência em interpor recurso, as mesmas serão devolvidas aos licitantes inabilitados.

8.7 - Se nenhuma das Licitantes manifestarem interesse em interpor recursos, será procedida à imediata abertura das propostas das empresas habilitadas, que serão rubricadas pela Comissão e pelos representantes dos Licitantes.

8.8 - Das reuniões para recebimento e abertura dos documentos para habilitação e propostas, serão lavradas atas circunstanciadas que mencionarão todos licitantes, as propostas apresentadas, as reclamações e impugnações feitas e as demais ocorrências que interessarem ao julgamento desta licitação, devendo, as atas serem assinadas pelos membros da Comissão e por todos os licitantes presentes. O não comparecimento do representante da Licitante aos atos de abertura e julgamento ou a falta de sua assinatura na respectiva ata, implicará na aceitação das decisões da Comissão.

8.9 - A licitante que for Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte deverá apresentar a declaração constante no **Anexo II**, para o seu credenciamento.

### 09 – DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

9.1 - Será devida contrapartida equivalente a de 5% do valor de avaliação do terreno correspondente, em favor do município de Pilar do Sul, como condição para assinatura do contrato de concessão.

### 10 - DO CRITÉRIO DO JULGAMENTO

**10.1 – O critério de julgamento será melhor Viabilidade Sócio Econômico e Financeira.** Para o julgamento objetivo do certame, levar-se-á em conta:

a) Geração de empregos diretos:

- 1 – De 05 a 10 empregos: 10
- 2 – De 11 a 20 empregos: 20
- 3 – De 21 a 35 empregos: 30
- 4 – De 36 a 70 empregos: 40
- 5 – De 71 ou mais empregos: 50

b) Porte da empresa:

- 1 - MEI (Microempresário individual): 10
- 2 -ME (Microempresa): 20
- 3 - EPP (Empresa de Pequeno Porte): 30
- 4 - Empresa de Médio Porte: 40
- 5 - Empresa de Grande Porte: 50

c) Dimensão física do empreendimento: **Obs: As licitantes deverão apresentar croqui esquemático de acordo com a área a ser construída.**

- 1 – Construção de prédio cuja área fechada seja até 100 m<sup>2</sup>: 10
- 2 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 100 e 200 m<sup>2</sup>: 20
- 3 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 200 e 400 m<sup>2</sup>: 30
- 4 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 400 e 1000 m<sup>2</sup>: 40



5 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 1001 ou mais: 50

- d) Início das atividades (Lembrando que a apresentação do Projeto de construção é de até 180 dias)
- 1 – Até 06 meses: 50
  - 2 – De 06 meses e um dia até 12 meses: 40
  - 3 – De 12 meses e um dia até 18 meses: 30
  - 4 – De 18 meses e um dia até 24 meses: 20

10.2 - A análise e o julgamento das propostas ofertadas nesta licitação observarão o seguinte procedimento:

10.2.1 - A análise e a apreciação das propostas serão realizadas pela Comissão de Licitação, EM CONJUNTO COM A Comissão de Avaliação Industrial (CAI), ficando-lhe facultado o direito de transformar o procedimento em diligência para apuração de dados e condições indispensáveis ao julgamento, bem como consultar técnicos, se necessário.

10.2.2 - Será verificada a conformidade do objeto ofertado com as exigências constantes deste edital e seus anexos, sendo que serão desclassificadas as propostas desconformes;

10.2.3 - Serão também desclassificadas as propostas:

- a) com ressalvas em relação às condições estabelecidas neste Edital;
- b) que apresentarem oferta inferior à mínima estabelecida pela Municipalidade.

10.2.4 - Sobre as propostas classificadas será aplicado o critério de julgamento fixado neste item do Edital.

10.2.5 - Por este critério, as propostas serão classificadas em ordem decrescente, segundo a sua vantajosidade.

10.2.6 - No caso de empate a classificação se fará por sorteio, que será realizado em ato público, convocando-se, previamente, as empresas empatadas.

10.3 - Na hipótese de todas as participantes serem inabilitadas ou terem suas propostas desclassificadas, a Comissão de Licitação poderá sugerir a autoridade competente fixar às licitantes o prazo de 08 (oito) dias úteis para apresentação de nova documentação ou de outras propostas escoimadas das causas que levaram à inabilitação ou desclassificação.

## 11 - DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

11.1 - Procedida à classificação e o julgamento, pela Comissão de Licitação, nos termos dos critérios de avaliação deste Edital, o processo será encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, a quem competirá proceder à adjudicação dos itens licitados e a homologação do certame. O(s) vencedor(es) será(ão) oportunamente convocado(s) para assinar o instrumento de contrato, no prazo e nas condições deste Edital (vide item 13).

## 12 - DOS RECURSOS ADMISSÍVEIS

12.1 - Os recursos eventualmente interpostos contra os atos praticados pela Comissão de Licitações serão processados de acordo com o artigo 109 e parágrafos da Lei Federal 8.666/93 e deverão ser protocolizados dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, no Setor de Protocolo, das 7:30 às 17:00 horas, a contar da intimação do ato, nos casos de:

- a) Habilitação ou inabilitação de Licitante;
- b) Julgamento das propostas;
- c) Anulação ou revogação da licitação;
- d) Indeferimento ao pedido inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- e) Rescisão do contrato, a que se refere no inciso I do art. 79 da Lei n.º 8.666/93;
- f) Aplicação das penas de advertência, suspensão temporária ou de multa.

12.2 - A Licitante poderá abdicar do direito de recurso relativo ao julgamento da habilitação e/ou do julgamento da licitação, desde que o declare, por escrito, na reunião em que for divulgado o resultado.

12.3 - A intimação dos atos será efetivada mediante publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo.





12.4 - Somente poderá impugnar quem tiver legitimidade e interesse para fazê-lo.

12.5 - Interposto o recurso, a Comissão Permanente de Licitações intimará e dará vista deste às demais licitantes para impugná-lo, se assim o desejarem, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

12.6 - Findo o prazo previsto no subitem 12.1, a Comissão Permanente de Licitações apreciará o recurso, podendo realizar instrução complementar, opinando pela manutenção ou reforma do ato recorrido.

### 13 - DO PRAZO DO CONTRATO E CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

13.1 - A contratação decorrente desta licitação será formalizada mediante termo de contrato, cuja respectiva minuta constitui anexo deste edital (*vide* Anexo VII).

13.2 - O adjudicatário deverá assinar o instrumento no prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da convocação, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período a critério da Administração, sob pena de decair do direito à contratação se não o fizer, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

13.3 - A outorga se dará por meio de contrato de concessão de direito real de uso sobre imóvel, em conformidade com o disposto no art. 4º da Lei 1108/92, pelo prazo de 10 (dez) anos.

13.4 - É facultado à Prefeitura, quando a vencedora da licitação deixar de assinar o instrumento contratual, no prazo e condições deste edital, convocar as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, ou revogar a licitação.

### 14 - DAS SANÇÕES

14.1 - A recusa injustificada da vencedora em assinar o contrato, dentro do prazo e condições estabelecidos para tanto, sujeitar-lhe-á ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida (5% da avaliação do terreno), tendo por base a proposta ofertada.

14.2 - Na execução do contrato a permissionária sujeitar-se-á às seguintes sanções:

14.2.1 - Advertência;

14.2.2 - Multa, por dia, pelo não atendimento de exigência formulada, por escrito, pela fiscalização do contrato: 0,25% do valor do contrato;

14.2.3 - Multa por descumprimento de cláusula contratual: 0,5% do valor total do contrato;

14.2.4 - Multa por inexecução parcial do contrato: 10% do valor total do contrato;

14.2.5 - Multa por inexecução total do contrato: 20% do valor total do contrato;

14.3 - As sanções são independentes entre si. A aplicação de uma não exclui a das outras.

14.4 - O prazo para pagamento das multas ou oposição de defesa escrita será de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da notificação expedida. Não havendo pagamento, e depois de realizado o contraditório e a ampla defesa, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando-se a permissionária a processo executivo.

### 15 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 - Fica a licitante ciente de que a simples apresentação da proposta indica que tem pleno conhecimento dos elementos constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições gerais e peculiares, não podendo invocar nenhum desconhecimento quanto às mesmas, como elemento impeditivo do perfeito cumprimento do contrato.



15.2 - Ao apresentar a proposta a licitante assume todas as obrigações sociais, trabalhistas, securitárias e previdenciárias relativas ao pessoal que vier a ser empregado e as despesas decorrentes da instalação e manutenção do estabelecimento comercial.

15.3 - A Prefeitura poderá solicitar, de qualquer licitante, em qualquer momento, informações e esclarecimentos complementares para perfeito juízo e atendimento da DOCUMENTAÇÃO ou PROPOSTA apresentada.

15.3.1 - A licitante que não puder comprovar a veracidade dos elementos informativos apresentados à Prefeitura, quando solicitados eventualmente neste sentido, será automaticamente excluída da presente licitação.

15.4 - A autoridade administrativa poderá revogar a licitação por razões de interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado e suficiente, podendo também anulá-la por ilegalidade, sem que caiba aos licitantes o direito a qualquer indenização, reembolso ou compensação, quando for o caso e nos limites legais.

15.5 - O ajuste, suas alterações e rescisão, obedecerão à Lei Federal nº 8.666/93 com suas alterações posteriores e demais normas pertinentes.

### **16 - DOS ANEXOS**

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

Anexo I: Memorial descritivo.

Anexo II: Declaração de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte (modelo).

Anexo III: Atestado de visita (modelo).

Anexos IV: Credenciamento (modelo).

Anexo V: Declaração para o fim de atendimento ao inciso V do art. 27 da Lei 8.666/93 (modelo).

Anexo VI: Declaração de que a empresa não possui em seu quadro societário servidor público da ativa, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista.

Anexo VII: Minuta do Contrato

Pilar do Sul, 26 de janeiro de 2022.

**MARCO AURELIO SOARES**  
Prefeito Municipal



## ANEXO I

### MEMORIAL DESCRITIVO



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

## PARECER TÉCNICO

- ✓ **SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL
- ✓ **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** LOTE 15 – QUADRA B – AVENIDA ANTÔNIO LACERDA - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL
- ✓ **FINALIDADE:** APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL

*[Handwritten signature]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel urbano denominado Lote 15 - Quadra B, localizado no Distrito Industrial deste Município de Pilar do Sul.

### 2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23 de junho de 2021, no período da tarde para a realização das observações e demais verificações necessárias ao laudo.

#### 2.1 Localização

O imóvel situa-se no Município de Pilar do Sul/SP, localizado na Avenida Antônio Lacerda, distante aproximadamente 164,41 metros da esquina com a Avenida Presbítero Adolfo de Góes, o imóvel está localizado a direita de quem da referida esquina segue pela Avenida Antônio Lacerda, na região noroeste deste Município.

#### 2.2 Zoneamento

Conforme a Lei Municipal Nº 1192 de 02 de maio 1994, que dispõe sobre o Zoneamento Urbano do Município de Pilar do Sul/SP, o imóvel em questão se enquadra em Zona 6 - Verde, ou seja, zona industrial, destinados aos usos de indústrias de baixo impacto na emissão de resíduos, ruídos e poluição; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

#### 2.3 Características da Região

Trata-se de uma região composta por indústrias de baixo impacto, fábricas processadoras de artigos de cimento, serralheiras, madeireiras, beneficiadoras de grãos e cereais e artigos para ração animal, dentre outras atividades, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas, no entorno e proximidades do local em questão.

O imóvel está situado na região noroeste do Município, que concentra os altos índices de ocupação e crescimento urbano, composta por quase que exclusivamente por conjuntos habitacionais de padrão popular.

A região conta ainda, no seu entorno, com um recinto de festas, denominado "CHICO MINEIRO".

#### 2.4 Acessibilidade

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio Lacerda, via em bom estado de conservação.



### 2.5 Mapa da Localização



*[Handwritten signature]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.6 Descrição do Imóvel

Conforme levantamento topográfico fornecido pela Prefeitura Municipal, o imóvel é descrito e caracterizado como se segue:

"A presente descrição é realizada de quem olha do Lote 15 para a Avenida Antônio Lacerda, de frente mede 22,00 metros, do lado esquerdo mede 27,15 metros confrontando com "Reis Gonçalves Engenharia LTDA", do lado direito mede 25,47 metros confrontando com "José Luiz Santana - Instalações Hidráulicas", nos fundos mede 21,58 metros confrontando com o Lote 15C, totalizando 572,30 metros quadrados."





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIUrb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, rede de água potável, coleta de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

### 2.8 Características do Imóvel

O imóvel tem formato regular, possui relevo ondulado, com área total de 572,30 m<sup>2</sup>, conforme descrição fornecida pela Prefeitura Municipal.

A topografia do terreno apresenta a parte mais elevada com frente para a Avenida Antônio Lacerda, com declive para os fundos. O solo apresenta-se bem estável, seco adequado para a implantação de edificações.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, n° 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

\* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de julho de 2021.

#### 3.2 Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos dentre os encontrados na pesquisa de mercado, foi feita a homogeneização dos atributos intrínsecos.

#### 3.3 Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4 Elementos de Amostra

AMOSTRA 01 - Bairro: Jardim Reunidas/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 130.000,00 – Área: 3.549,20m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 02 - Bairro: Campo Grande/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 180.000,00 – Área: 217,15m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 03 - Bairro: Jardim Ayub II/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 95.000,00 – Área: 300,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 04 - Bairro: Jardim Centro/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 150.000,00 – Área: 429,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 05 - Bairro: Jardim Ayub I/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 450.000,00 – Área: 1.720,00m<sup>2</sup>.







## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3.5 Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções - Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3ª Edição, Ed. Pini - São Paulo - 1980.

#### 3.5.1 Fator de Oferta

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

#### 3.5.2 Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: *terreno ondulado*

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à topografia foi 1,00.

#### 3.5.3 Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seco.

Situação paradigma: *seco*

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejo ou pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

#### 3.5.4 Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento industrial para indústria, predominante na região da gleba.

Situação paradigma: *aproveitamento industrial*

Aproveitamento	Fatores
Loteamento	1,10
Industrial	1,00
Agricultura	0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para industrial, no valor de 1,00.





### PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

#### 3.5.5 Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

#### 3.5.6 Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng. Agr. O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp - Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Valor de terra segundo a situação e viabilização de circulação				
CARACTERÍSTICAS				
Situação	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Uso durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	1ª classe - não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distância se equivalendo	Sem condições satisfatória	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distância e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *ótima*, uma vez que o imóvel é acessado por via não asfaltada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

#### 3.5.7 Valor Unitário do Terreno

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário.

$$V_u = R\$ 299,55/m^2$$

\*Memória de Cálculo em ANEXO I





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIurb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

#### 4. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

Valor do imóvel =  $V_u \times \text{área} = R\$ 299,55/m^2 \times 572,30 m^2$

**Valor do imóvel = R\$ 171.432,46**

#### 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do denominado Lote 15 – Quadra B é em números redondos.

**Cento e Setenta Mil Reais**

**Válido para julho/2021**

#### 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada.

Pilar do Sul, 02 de julho de 2021.

**Talita Peixoto dos Santos**

Arquiteta e Urbanista

CAU A110016-5

**Eduardo Oliveira dos Santos Junior**

Secretário de Obras, Infraestrutura Urbanismo.

CREA/SP 5069244515



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 285 - Centro - (15) 3278-2526/2317 - PILAR DO SUL-SP

### ANEXO I - LOTE 15 - QUADRA B

#### ELEMENTOS COLETADOS

AMOSTRA	VALOR DE OFERTA (R\$)	CATEGORIA	ÁREA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)
1	R\$ 130.000,00	terreno	3549,20	X	0,90	R\$ 32,57
2	R\$ 180.000,00	terreno	217,15	X	0,90	R\$ 746,03
3	R\$ 95.000,00	terreno	300,00	X	0,90	R\$ 285,00
4	R\$ 150.000,00	terreno	429,00	X	0,90	R\$ 314,69
5	R\$ 450.000,00	terreno	1.720,00	X	0,90	R\$ 235,47

Fonte das amostras: <https://www.villaregio.com.br/> e <http://www.leimovelpilar.com.br/pagina-home.html>

#### CÁLCULO DO VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO

AMOSTRA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR APROVEITAMENTO	FATOR MELHORAMENTOS	FATOR ACESSIBILIDADE	FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)
1	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
2	0,80	0,70	0,80	1,25	0,90	0,89
3	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08
4	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
5	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08

#### VALORES ESTIMADOS

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)	FATOR DE PONDERAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)
1	R\$ 32,57	1,04	R\$ 34,28
2	R\$ 746,03	0,89	R\$ 669,97
3	R\$ 285,00	1,08	R\$ 307,80
4	R\$ 314,69	1,04	R\$ 327,27
5	R\$ 235,47	1,08	R\$ 254,30
MÉDIA	R\$ 322,83		R\$ 317,52

VRM - VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO	R\$ 317,52
IPT - FATOR DE PONDERAÇÃO DO TERRENO DE ESTUDO	1,06
VALOR REAL = VRM/IPT	299,55
ÁREA DO TERRENO DE ESTUDO (m²)	572,30

VALOR DO TERRENO PARA MERCADO = VALOR REAL X ÁREA	R\$ 171.432,46
---	----------------

Talita Peixoto dos Santos  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A110016-5

Eduardo Oliveira dos Santos Junior  
Secretário de Obras, Infraestrutura  
Urbanismo  
CREA/SP-50692/46515



## PARECER TÉCNICO

- ✓ **SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL
- ✓ **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** LOTE 1B – QUADRA A – AVENIDA PRESBITERO ADOLFO DE GÓES - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL
- ✓ **FINALIDADE:** APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL



### 1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel urbano denominado Lote 1B - Quadra A, localizado no Distrito Industrial deste Município de Pilar do Sul.

### 2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23 de junho de 2021, no período da tarde para a realização das observações e demais verificações necessárias ao laudo.

#### 2.1 Localização

O imóvel situa-se no Município de Pilar do Sul/SP, localizado na Avenida Presbítero Adolfo de Góes, com acesso pela Avenida Antônio Lacerda e Rua Sebastião de Toledo na região noroeste deste Município.

#### 2.2 Zoneamento

Conforme a Lei Municipal Nº 1192 de 02 de maio 1994, que dispõe sobre o Zoneamento Urbano do Município de Pilar do Sul/SP, o imóvel em questão se enquadra em Zona 6 - Verde, ou seja, zona industrial, destinados aos usos de indústrias de baixo impacto na emissão de resíduos, ruídos e poluição; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

#### 2.3 Características da Região

Trata-se de uma região composta por indústrias de baixo impacto, fábricas processadoras de artigos de cimento, serralheiras, madeireiras, beneficiadoras de grãos e cereais e artigos para ração animal, dentre outras atividades, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas, no entorno e proximidades do local em questão.

O imóvel está situado na região noroeste do Município, que concentra os altos índices de ocupação e crescimento urbano, composta por quase que exclusivamente por conjuntos habitacionais de padrão popular.

A região conta ainda, no seu entorno, com um recinto de festas, denominado "CHICO MINEIRO".

#### 2.4 Acessibilidade

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio Lacerda e Rua Sebastião de Toledo, ambas em bom estado de conservação.



### 2.5 Mapa da Localização



6  
JK



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

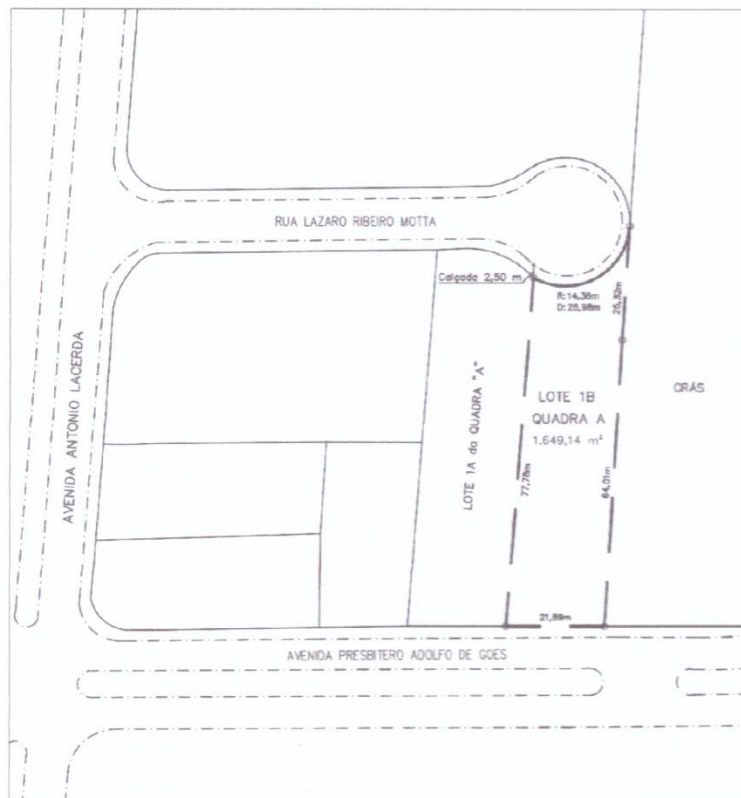
SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.6 Descrição do Imóvel

Conforme levantamento topográfico fornecido pela Prefeitura Municipal, o imóvel é descrito e caracterizado como se segue:

"A presente descrição é realizada de quem olha da Avenida Presbítero Adolfo de Góes para o imóvel, de frente mede 21,89 metros, do lado esquerdo mede 77,78 metros, confrontando com o Lote 1A da Quadra A, nos fundos confronta com a Rua Lazaro Ribeiro Mota onde mede em curva para a esquerda com raio de 14,36 metros e desenvolvimento de 28,98 metros, do lado direito confronta em dois seguimentos de reta, confrontando com o Centro de Solidariedade Maria Filomena Perches - CRAS, sendo 25,32 metros e 64,01 metros, totalizando os 1.649,14 metros quadrados.







### 2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, rede de água potável, coleta de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

### 2.8 Características do Imóvel

O imóvel tem formato regular, possui relevo ondulado, com área total de 1.649,14 m<sup>2</sup>, conforme descrição fornecida pela Prefeitura Municipal.

A topografia do terreno apresenta a parte mais elevada com frente para a Avenida Presbítero Adolfo de Góes, com declive para os fundos. O solo apresenta-se bem estável, seco adequado para a implantação de edificações.

*[Handwritten signature]*



### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

\* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de julho de 2021.

#### 3.2 Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos dentre os encontrados na pesquisa de mercado, foi feita a homogeneização dos atributos intrínsecos.

#### 3.3 Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4 Elementos de Amostra

AMOSTRA 01 - Bairro: Jardim Reunidas/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 130.000,00 – Área: 3.549,20m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 02 - Bairro: Campo Grande/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 180.000,00 – Área: 217,15m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 03 - Bairro: Jardim Ayub II/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 95.000,00 – Área: 300,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 04 - Bairro: Jardim Centro/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 150.000,00 – Área: 429,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 05 - Bairro: Jardim Ayub I/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 450.000,00 – Área: 1.720,00m<sup>2</sup>.

Y  
JK



### 3.5 Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções - Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3ª Edição, Ed. Pini - São Paulo - 1980.

#### 3.5.1 Fator de Oferta

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

#### 3.5.2 Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: *terreno ondulado*

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à topografia foi 1,00.

#### 3.5.3 Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seco.

Situação paradigma: *seco*

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejo ou pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

#### 3.5.4 Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento industrial para indústria, predominante na região da gleba.

Situação paradigma: *aproveitamento industrial*

Aproveitamento	Fatores
Loteamento	1,10
Industrial	1,00
Agricultura	0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para industrial, no valor de 1,00.

*P. J. S.*



### PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIUrb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

#### 3.5.5 Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

#### 3.5.6 Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng. Agr. O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp - Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Valor de terra segundo a situação e viabilização de circulação				
CARACTERÍSTICAS				
Situação	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Uso durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	1ª classe - não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distância se equivalendo	Sem condições satisfatória	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distância e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *ótima*, uma vez que o imóvel é acessado por via não asfaltada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

#### 3.5.7 Valor Unitário do Terreno

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário.

$$V_u = R\$ 299,55/m^2$$

\*Memória de Cálculo em ANEXO I

4



#### 4. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

Valor do imóvel =  $V_u \times \text{área} = R\$ 299,55/m^2 \times 1.649,14 m^2$

**Valor do imóvel = R\$ 493.999,88**

#### 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do denominado Lote 1B – Quadra A é em números redondos.

**Quatrocentos e Noventa Mil Reais**

**Válido para julho/2021**

#### 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada.

Pilar do Sul, 02 de julho de 2021.

**Talita Peixoto dos Santos**

Arquiteta e Urbanista

CAU A110016-5

**Eduardo Oliveira dos Santos Junior**

Secretário de Obras, Infraestrutura Urbanismo.

CREA/SP 5069244515



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, n.º 265 - Centro - (15) 3276-2506 / 2317 - PILAR DO SUL - SP

### ANEXO I - LOTE 1B - QUADRA A

#### ELEMENTOS COLETADOS

AMOSTRA	VALOR DE OFERTA (R\$)	CATEGORIA	ÁREA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)
1	R\$ 130.000,00	terreno	3549,20	X	0,90	R\$ 31,97
2	R\$ 180.000,00	terreno	217,15	X	0,90	R\$ 746,03
3	R\$ 95.000,00	terreno	300,00	X	0,90	R\$ 285,00
4	R\$ 150.000,00	terreno	429,00	X	0,90	R\$ 314,69
5	R\$ 450.000,00	terreno	1720,00	X	0,90	R\$ 235,47

Fonte das amostras: <https://www.villaregio.com.br/> e <http://www.lealimovelipilar.com.br/pagina-home.html>

#### CÁLCULO DO VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO

AMOSTRA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR APROVEITAMENTO	FATOR MELHORAMENTOS	FATOR ACESSIBILIDADE	FATOR DE PONDERAÇÃO (PP)
1	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
2	1,00	1,00	0,80	1,25	0,90	0,89
3	1,00	1,00	1,30	1,30	1,00	1,08
4	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
5	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08

#### VALORES ESTIMADOS

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)	FATOR DE PONDERAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)
1	R\$ 32,97	1,04	R\$ 34,28
2	R\$ 746,03	0,89	R\$ 663,97
3	R\$ 285,00	1,08	R\$ 307,80
4	R\$ 314,69	1,04	R\$ 327,27
5	R\$ 235,47	1,08	R\$ 254,30
MÉDIA			R\$ 317,52

VMH - VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO	R\$ 317,52
PPF - FATOR DE PONDERAÇÃO DO TERRENO DE ESTUDO	1,08
VALOR REAL V (VMH/PPF)	293,95
ÁREA DO TERRENO DE ESTUDO (m²)	1.045,14

VALOR DO TERRENO PARA MERCADO = VALOR REAL X ÁREA

R\$ 493.999,88

Talita Peixoto dos Santos  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A1 10016/5

Eduardo Oliveira dos Santos Junior  
Secretário de Obras, Infraestrutura  
Urbanismo  
CREA/SP 5089248/5



## PARECER TÉCNICO

- ✓ **SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL
- ✓ **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** LOTE 1A – QUADRA A – AVENIDA PRESBÍTERO ADOLFO DE GÓES - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL
- ✓ **FINALIDADE:** APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL

*[Handwritten signature]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIurb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel urbano denominado Lote 1A - Quadra A, localizado no Distrito Industrial deste Município de Pilar do Sul.

### 2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23 de junho de 2021, no período da tarde para a realização das observações e demais verificações necessárias ao laudo.

#### 2.1 Localização

O imóvel situa-se no Município de Pilar do Sul/SP, localizado na Avenida Presbítero Adolfo de Góes, com acesso pela Avenida Antônio Lacerda e Rua Sebastião de Toledo na região noroeste deste Município.

#### 2.2 Zoneamento

Conforme a Lei Municipal Nº 1192 de 02 de maio 1994, que dispõe sobre o Zoneamento Urbano do Município de Pilar do Sul/SP, o imóvel em questão se enquadra em Zona 6 - Verde, ou seja, zona industrial, destinados aos usos de indústrias de baixo impacto na emissão de resíduos, ruídos e poluição; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

#### 2.3 Características da Região

Trata-se de uma região composta por indústrias de baixo impacto, fábricas processadoras de artigos de cimento, serralheiras, madeireiras, beneficiadoras de grãos e cereais e artigos para ração animal, dentre outras atividades, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas, no entorno e proximidades do local em questão.

O imóvel está situado na região noroeste do Município, que concentra os altos índices de ocupação e crescimento urbano, composta por quase que exclusivamente por conjuntos habitacionais de padrão popular.

A região conta ainda, no seu entorno, com um recinto de festas, denominado "CHICO MINEIRO".

#### 2.4 Acessibilidade

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio Lacerda e Rua Sebastião de Toledo, ambas em bom estado de conservação.

 4





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.5 Mapa da Localização



*[Handwritten signature]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

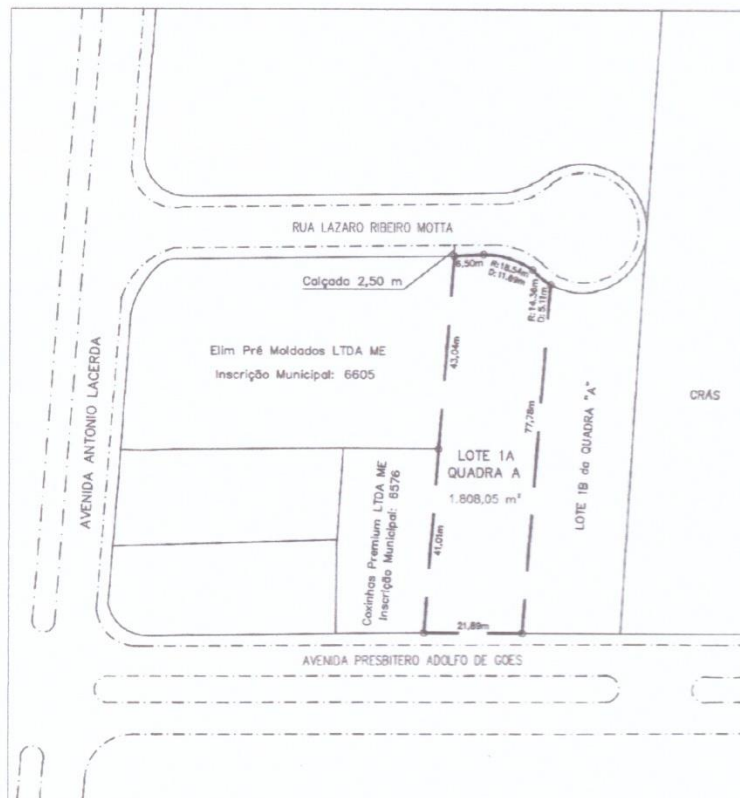
SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.6 Descrição do Imóvel

Conforme levantamento topográfico fornecido pela Prefeitura Municipal, o imóvel é descrito e caracterizado como se segue:

"A presente descrição é realizada de quem olha da Avenida Presbítero Adolfo de Góes para o imóvel, de frente mede 21,89 metros, do lado esquerdo confronta em dois seguimentos de reta, sendo 41,01 metros confrontando com a empresa Coxinhas Premium LTDA – ME – Inscrição Municipal 6576 e 43,04 metros confrontando com Elim Pré Moldados LTDA – ME – Inscrição Municipal 6605, nos fundos confronta com a Rua Lazaro Ribeiro Mota por um segmento de reta e duas curvas, sendo 6,50 metros em reta, curva para direita com raio de 18,54 metros e desenvolvimento de 11,69 metros, curva para esquerda com raio de 14,36 metros e desenvolvimento de 5,11 metros, do lado direito mede 77,78 metros confrontando com o Lote 1B da Quadra A, totalizando os 1.808,05 metros quadrados.





### 2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, rede de água potável, coleta de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

### 2.8 Características do Imóvel

O imóvel tem formato regular, possui relevo ondulado, com área total de 1.808,05 m<sup>2</sup>, conforme descrição fornecida pela Prefeitura Municipal.

A topografia do terreno apresenta a parte mais elevada com frente para a Avenida Presbítero Adolfo de Góes, com declive para os fundos. O solo apresenta-se bem estável, seco adequado para a implantação de edificações.



### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

\* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de julho de 2021.

#### 3.2 Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos dentre os encontrados na pesquisa de mercado, foi feita a homogeneização dos atributos intrínsecos.

#### 3.3 Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4 Elementos de Amostra

AMOSTRA 01 - Bairro: Jardim Reunidas/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 130.000,00 – Área: 3.549,20m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 02 - Bairro: Campo Grande/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 180.000,00 – Área: 217,15m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 03 - Bairro: Jardim Ayub II/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 95.000,00 – Área: 300,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 04 - Bairro: Jardim Centro/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 150.000,00 – Área: 429,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 05 - Bairro: Jardim Ayub I/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 450.000,00 – Área: 1.720,00m<sup>2</sup>.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3.5 Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções - Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3ª Edição, Ed. Pini - São Paulo - 1980.

#### 3.5.1 Fator de Oferta

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

#### 3.5.2 Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: *terreno ondulado*

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à topografia foi 1,00.

#### 3.5.3 Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seco.

Situação paradigma: *seco*

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejo ou pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

#### 3.5.4 Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento industrial para indústria, predominante na região da gleba.

Situação paradigma: *aproveitamento industrial*

Aproveitamento	Fatores
Loteamento	1,10
Industrial	1,00
Agricultura	0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para industrial, no valor de 1,00.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3.5.5 Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

### 3.5.6 Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng. Agr. O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp - Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Valor de terra segundo a situação e viabilização de circulação				
CARACTERÍSTICAS				
Situação	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Uso durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	1ª classe - não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distância se equivalendo	Sem condições satisfatória	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distância e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *ótima*, uma vez que o imóvel é acessado por via não asfaltada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

### 3.5.7 Valor Unitário do Terreno

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário.

$$V_u = R\$ 299,55/m^2$$

\*Memória de Cálculo em ANEXO I





#### 4. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

Valor do imóvel =  $V_u \times \text{área} = R\$ 299,55/m^2 \times 1.808,05 m^2$

**Valor do imóvel = R\$ 541.601,37**

#### 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do denominado Lote 1A – Quadra A é em números redondos.

**Quinhentos e Quarenta Mil Reais**

**Válido para julho/2021**

#### 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada.

Pilar do Sul, 02 de julho de 2021.

**Talita Peixoto dos Santos**

Arquiteta e Urbanista

CAU A110016-5

**Eduardo Oliveira dos Santos Junior**

Secretário de Obras, Infraestrutura Urbanismo.

CREA/SP 5069244515



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

Sol Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, n.º 295 - Centro - (15) 3278-2528 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### ANEXO I - LOTE 1A - QUADRA A

#### ELEMENTOS COLETADOS

AMOSTRA	VALOR DE OFERTA (R\$)	CATEGORIA	ÁREA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)
1	R\$ 130.000,00	terreno	359,20	X	0,90	R\$ 372,97
2	R\$ 180.000,00	terreno	217,15	X	0,90	R\$ 746,03
3	R\$ 95.000,00	terreno	300,03	X	0,90	R\$ 285,00
4	R\$ 350.000,00	terreno	439,00	X	0,90	R\$ 314,69
5	R\$ 450.000,00	terreno	1720,00	X	0,90	R\$ 235,47

Fonte das amostras: <https://www.villareggio.com.br/> e <http://www.lealmoisespilar.com.br/pagina-home.html>

#### CÁLCULO DO VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO

AMOSTRA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR APROVEITAMENTO	FATOR MELHORAMENTOS	FATOR ACESSIBILIDADE	FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)
1	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
2	0,80	0,70	0,80	1,25	0,90	0,89
3	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08
4	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
5	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08

#### VALORES ESTIMADOS

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)	FATOR DE PONDERAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)
1	R\$ 372,97	1,04	R\$ 34,28
2	R\$ 746,03	0,89	R\$ 669,97
3	R\$ 285,00	1,08	R\$ 307,80
4	R\$ 314,69	1,04	R\$ 327,27
5	R\$ 235,47	1,08	R\$ 254,30
MÉDIA	R\$ 322,83		R\$ 317,52

VMH - VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO	R\$ 317,52
FPF - FATOR DE PONDERAÇÃO DO TERRENO DE ESTUDO	1,06
VALOR REAL = VMH/FPF	299,55
ÁREA DO TERRENO DE ESTUDO (m²)	1.209,05

VALOR DO TERRENO PARA MERCADO = VALOR REAL X ÁREA	R\$ 541.600,37
---	----------------

Talita Pelvoto dos Santos  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A110016-5

Eduardo Oliveira dos Santos Junior  
Secretário de Obras, Infraestrutura  
e Urbanismo

CREA-SP 5009248/5





## PARECER TÉCNICO

- ✓ **SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL
- ✓ **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** LOTE N4 – RUA ADÃO DOMINGUES – CONDOMÍNIO INDUSTRIAL
- ✓ **FINALIDADE:** APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel urbano denominado Lote N4, localizado no Distrito Industrial deste Município de Pilar do Sul.

### 2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23 de junho de 2021, no período da tarde para a realização das observações e demais verificações necessárias ao laudo.

#### 2.1 Localização

O imóvel situa-se no Município de Pilar do Sul/SP, localizado na Rua Adão Domingues, distante aproximadamente 134,00 metros da esquina da Rua Professor Lineu Marcondes Guimarães, com a Rua Adão Domingues, o imóvel está localizado a direita de quem da referida esquina segue pela Rua Adão Domingues, na região noroeste deste Município.

#### 2.2 Zoneamento

Conforme a Lei Municipal Nº 1192 de 02 de maio 1994, que dispõe sobre o Zoneamento Urbano do Município de Pilar do Sul/SP, o imóvel em questão se enquadra em Zona 6 - Verde, ou seja, zona industrial, destinados aos usos de indústrias de baixo impacto na emissão de resíduos, ruídos e poluição; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

#### 2.3 Características da Região

Trata-se de uma região composta por indústrias de baixo impacto, fábricas processadoras de artigos de cimento, serralheiras, madeireiras, beneficiadoras de grãos e cereais e artigos para ração animal, dentre outras atividades, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas, no entorno e proximidades do local em questão.

O imóvel está situado na região noroeste do Município, que concentra os altos índices de ocupação e crescimento urbano, composta por quase que exclusivamente por conjuntos habitacionais de padrão popular.

A região conta ainda, no seu entorno, com um recinto de festas, denominado "CHICO MINEIRO".

#### 2.4 Acessibilidade

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio Lacerda e Rua Adão Domingues, ambas em bom estado de conservação.





### 2.5 Mapa da Localização



*[Handwritten signature]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

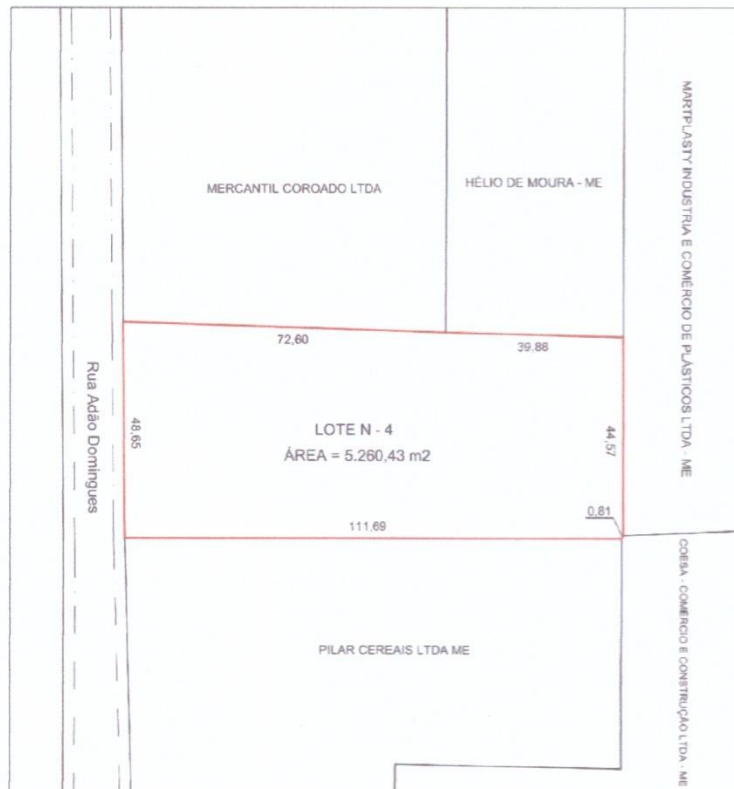
SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.6 Descrição do Imóvel

Conforme levantamento topográfico fornecido pela Prefeitura Municipal, o imóvel é descrito e caracterizado como se segue:

"A presente descrição inicia-se no alinhamento com a Rua Adão Domingues e na divisa com a empresa Mercantil Coroado LTDA, deste ponto segue em reta na distância de 72,60 metros confrontando com a empresa Mercantil Coroado LTD, deste ponto segue em reta na distância de 39,88 metros confrontando com a empresa Hélio de Moura - ME, deflete a direita e segue em reta na distância de 44,57 metros confrontando com a empresa Martiplasty Indústria e Comércio de Plásticos LTDA - ME, deflete a direita e segue em reta na distância de 0,81 metros confrontando com a empresa Coesa - Comércio e Construção LTDA - ME, deflete a direita e segue em reta na distância de 111,69 metros com a empresa Pilar Cereais LTDA - ME, deflete a direita e segue em reta na distância de 48,65 metros confrontando com a Rua Adão Domingues, até seu ponto inicial, encerrando assim o polígono acima descrito.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIUrb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

### 2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, rede de água potável, coleta de esgoto sanitário, guias e sarjetas.

### 2.8 Características do Imóvel

O imóvel tem formato regular, possui relevo ondulado, com área total de 5.260,43 m<sup>2</sup>, conforme descrição fornecida pela Prefeitura Municipal.

A topografia do terreno apresenta a parte mais elevada com frente para a Rua Adão Domingues, com declive para os fundos. O solo apresenta-se bem estável, seco e adequado para a implantação de edificações.

*[Handwritten signature]*



### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

\* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de julho de 2021.

#### 3.2 Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos dentre os encontrados na pesquisa de mercado, foi feita a homogeneização dos atributos intrínsecos.

#### 3.3 Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4 Elementos de Amostra

AMOSTRA 01 - Bairro: Jardim Colinas/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 150.000,00 – Área: 360,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 02 - Bairro: Jardim Cananéia/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 48.000,00 – Área: 1.825,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 03 - Bairro: Jardim Ayub II/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 95.000,00 – Área: 300,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 04 - Bairro: Jardim Centro/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 150.000,00 – Área: 429,00m<sup>2</sup>.

AMOSTRA 05 - Bairro: Jardim Ayub I/Pilar do Sul – SP - Valor: R\$ 450.000,00 – Área: 1.720,00m<sup>2</sup>.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 / 2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3.5 Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções - Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3ª Edição, Ed. Pini - São Paulo - 1980.

#### 3.5.1 Fator de Oferta

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

#### 3.5.2 Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: *terreno ondulado*

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à topografia foi 1,00.

#### 3.5.3 Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seco.

Situação paradigma: *seco*

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejo ou pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

#### 3.5.4 Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento industrial para indústria, predominante na região da gleba.

Situação paradigma: *aproveitamento industrial*

Aproveitamento	Fatores
Loteamento	1,10
Industrial	1,00
Agricultura	0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para industrial, no valor de 1,00.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOI Urb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

### 3.5.5 Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

### 3.5.6 Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng. Agr. O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp - Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Valor de terra segundo a situação e viabilização de circulação				
CARACTERÍSTICAS				
Situação	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Uso durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	1ª classe - não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distância se equivalendo	Sem condições satisfatória	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distância e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *muito boa*, uma vez que o imóvel é acessado por via não asfaltada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 0,95.

### 3.5.7 Valor Unitário do Terreno

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário.

$$V_u = R\$ 247,70/m^2$$

\*Memória de Cálculo em ANEXO I

*[Handwritten signature]*





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOIUrb - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 295 - Centro - (15) 3278-2526 /2317 - PILAR DO SUL-SP

#### 4. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

Valor do imóvel =  $V_u \times \text{área} = R\$ 247,70/m^2 \times 5.260,43 m^2$

**Valor do imóvel = R\$ 1.303.008,51**

#### 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do denominado Lote N4 é em números redondos.

**Um Milhão e Trezentos Mil Reais**

**Válido para julho/2021**

#### 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada.

Pilar do Sul, 02 de julho de 2021.

**Talita Peixoto dos Santos**

Arquiteta e Urbanista

CAU A110016-5

**Eduardo Oliveira dos Santos Junior**

Secretário de Obras, Infraestrutura Urbanismo.

CREA/SP 5069244515



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

## PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SOLUÇO - Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo

RUA JOÃO BATISTA RIBEIRO, nº 265 - Centro - (15) 3278-2506 7317 - PILAR DO SUL-SP

### ANEKO I - LOTE M4

#### ELEMENTOS COLETADOS

AMOSTRA	VALOR DE OFERTA (R\$)	CATEGORIA	ÁREA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)
1	R\$ 150.000,00	terreno	36	X	0,90	R\$ 375,00
2	R\$ 48.000,00	terreno	325	X	0,90	R\$ 23,07
3	R\$ 95.000,00	terreno	300,00	X	0,90	R\$ 316,69
4	R\$ 150.000,00	terreno	429,00	X	0,90	R\$ 314,69
5	R\$ 450.000,00	terreno	1720,00	X	0,90	R\$ 235,47

Fonte das amostras: <https://www.villarejo.com.br/> e <http://www.kalimovspilpar.com.br/pagina-home.html>

#### CÁLCULO DO VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO


AMOSTRA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR APROVEITAMENTO	FATOR MELHORAMENTOS	FATOR ACESSIBILIDADE	FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)
1	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
2	0,80	0,70	0,80	1,25	0,90	0,89
3	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08
4	0,80	1,00	1,10	1,30	1,00	1,04
5	1,00	1,00	1,10	1,30	1,00	1,08


#### VALORES ESTIMADOS

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (R\$)	FATOR DE PONDERAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)
1	R\$ 375,00	1,04	R\$ 390,00
2	R\$ 23,07	0,89	R\$ 20,53
3	R\$ 285,00	1,08	R\$ 307,80
4	R\$ 314,69	1,04	R\$ 327,37
5	R\$ 235,47	1,08	R\$ 254,30
MÉDIA	R\$ 246,76		R\$ 260,09

VMM - VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO	R\$ 260,09
FP - FATOR DE PONDERAÇÃO DO TERRENO DE ESTUDO	1,05
VALOR REAL = VMM/FP	247,70
ÁREA DO TERRENO DE ESTUDO (m²)	5.260,43

VALOR DO TERRENO PARA MERCADO = VALOR REAL x ÁREA	R\$ 1.303.008,51
---	------------------

  
 Talita Peixoto dos Santos  
 Arquiteta e Urbanista  
 CAU A1 10016-5

  
 Eduardo Oliveira dos Santos Junior  
 Secretário de Obras, Infraestrutura e Urbanismo  
 CREA/SP 50892/44615



### ANEXO II

À  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

#### DECLARAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.

DECLARO, sob as penas da lei, sem prejuízo das sanções e multas aplicáveis, que a empresa \_\_\_\_\_ (denominação da pessoa jurídica), CNPJ nº \_\_\_\_\_ é **microempresa ou empresa de pequeno porte**, nos termos do enquadramento previsto na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, cujos termos declaro conhecer na íntegra, estando apta, portanto, a exercer o direito de preferência como critério de desempate no procedimento licitatório realizado mediante Concorrência Pública nº 01/2022, bem como estando apta para exercer o direito de ser habilitada ainda que os documentos de regularidade fiscal apresentados contenham ressalvas ou restrições, declarando, no mais, ciência de que tais ressalvas ou restrições deverão ser supridas no prazo de 05 (cinco) dias úteis, conforme art. 43, § 1º da LC 123/2006, contados da data de publicação da homologação deste certame, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no artigo 81 da Lei Federal nº 8.666/93.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de 2022.

Assinatura do representante legal

Nome:

RG.:

(carimbo da empresa)



### ANEXO III

#### ATESTADO DE VISITA

ATESTAMOS, em atendimento ao item 5 do Edital da Concorrência N° 01/2022, que \_\_\_\_\_, CNPJ/CPF/RG n° \_\_\_\_\_, (devidamente representada no ato pelo Sr. \_\_\_\_\_, portador da Cédula de Identidade RG n° \_\_\_\_), visitou as dependências do \_\_\_\_\_ para permissão de uso licitada no item \_\_\_\_\_ do procedimento licitatório acima referido, para conhecimento de suas condições e características, não se aceitando, a esse respeito, quaisquer alegações posteriores, inclusive prejuízo, ou ainda, reivindicar benefícios sob a invocação de insuficiência de informações sobre o local de seu interesse.

Pilar do Sul, .... de ..... de 2022.

.....  
.....



### ANEXO IV

### CONCORRÊNCIA Nº 01/2022

### CRENCIAMENTO

À  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PILAR DO SUL  
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

### CRENCIAMENTO PARA PARTICIPAR DA LICITAÇÃO

Através da presente, credenciamos o (a) Sr. (a)....., portador da Cédula de identidade nº .....e CPF sob nº ....., a participar da licitação instaurada pela Prefeitura Municipal de Pilar do Sul, na modalidade de CONCORRÊNCIA Nº 01/2022, supra referenciada, na qualidade de REPRESENTANTE, outorgando-lhe plenos poderes, dentre outros, o de renunciar ao direito de interposição de recurso e de realizar a visita no local objeto da permissão, enfim, todos aqueles atos que se fizerem necessários para o bom e fiel cumprimento do presente mandato.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG.:



### ANEXO V

#### DECLARAÇÃO PARA O FIM DE ATENDIMENTO AO INCISO V DO ART. 27 DA LEI 8.666/93

CONCORRÊNCIA Nº 01/2022

À  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL  
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

#### DECLARAÇÃO

....., inscrito no CNPJ nº ....., por intermédio de seu representante legal o (a) Sr. (a) ....., portador (a) da Carteira de Identidade nº ..... e do CPF nº ....., DECLARA, para fins do disposto no inciso V, do art. 27, da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Obs.: Declarar quando for o caso: "Declaro que emprego menor com idade de catorze anos na condição de aprendiz".

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do responsável

Nome:

R.G.:



### ANEXO VI

### DECLARAÇÃO

(EMPRESA), inscrita no CNPJ sob o n.º XXXXXXXXXXXX, e inscrição estadual XXXXXXXXX, com sede à (ENDEREÇO), neste ato representada por (NOME), profissão, portador do RG n.º XXXXXXXX, do CPF n.º XXXXXXXX, DECLARA sob as penas da lei, para efeito de participação no processo licitatório – Concorrência Pública n.º 01/2022, que a Empresa, acima identificada, não possui em seu quadro societário servidor público da ativa, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Nome e assinatura do representante  
RG n.º .....



### ANEXO VII

#### Minuta - Contrato de Concessão De Direito Real De Uso Sobre Imóvel Público nº. ..../2022

Processos Administrativos n.º 935/2021, 1932/2021 e 5585/2021  
Concorrência Pública nº. 01/2022

Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE PILAR DO SUL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ. sob n.º 46.634.473/0001-41, com sede na Rua Tenente Almeida, n.º 265, Pilar do Sul, Estado de São Paulo, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **MARCO AURÉLIO SOARES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. n.º 23.096.782-6, inscrito no CPF sob n.º 110.492.378-54, residente e domiciliado à Rua Major Euzébio de Moraes Cunha, n.º 868, Bairro Colinas, nesta cidade, doravante denominado **CONCEDENTE**; e de outro lado a empresa ....., estabelecida na ....., n.º ....., bairro ....., na Cidade de ....., Estado de ....., CEP n.º ....., inscrita no CNPJ/MF sob n.º ....., telefone: ....., e-mail ....., representada neste ato pelo Sr(a) ....., brasileiro(a), casado(a), empresário(a), portador(a) da cédula de identidade RG n.º ....., cadastrado no CPF/MF sob n.º ....., residente e domiciliado na Rua ....., n.º ....., bairro ....., na cidade de ....., Estado de ....., CEP n.º ....., doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, têm entre si justos e acordados a presente concessão de direito real de uso sobre o imóvel abaixo especificado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula 1ª** - A **CONCEDENTE** é legítima proprietária do terreno urbano localizado na Rua ....., Lote ....., Área Industrial, com área de ....., conforme as seguintes medidas e confrontações:  
“ ....., ”

**Cláusula 2ª** – Em conformidade com o disposto no art. 4º da Lei n.º 1108, de 20/11/1992, que dispõe sobre incentivos ao desenvolvimento industrial do município, a **CONCEDENTE** outorga a favor da **CONCESSIONARIA**, pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar da assinatura deste instrumento, a concessão de uso do imóvel retro mencionado.

**Parágrafo Único** - Atendidas as condições previstas conforme Art. 7º da Lei 1108/92, as concessionárias poderão receber doação definitiva do terreno.

**Cláusula 3ª** - A **CONCESSIONÁRIA**, obrigar-se-á ofertar aproximadamente (.....) empregos diretos para pessoas residentes no município.

**Parágrafo Único** - Todos os funcionários contratados para trabalhar na **CONCESSIONÁRIA**, deverão ser selecionados no Posto de Atendimento ao Trabalhador – PAT, ou encaminhados pela secretaria responsável à empresa para que a mesma encaminhe ao órgão competente acima citado para entrevistas e seleção dos funcionários, na totalidade da mão-de-obra ofertada, 90% do seu quadro de funcionários deverão ser habitantes de Pilar do Sul.

**Cláusula 4ª** - A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a instalar no imóvel empresa no ramo de “.....” e que a empresa deverá apresentar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura do contrato, projeto arquitetônico devidamente aprovado nos órgãos públicos e dar início nas obras.

**Cláusula 5ª** - A título de incentivo industrial a **CONCESSIONÁRIA** será beneficiada de isenção de tributos municipais, inclusive quanto às instalações e edificações industriais, pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar da assinatura do contrato.

**Parágrafo Único** – A isenção de que trata a Clausula 5ª não se aplica ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, conforme Lei Complementar nº 303/2017.

**Clausula 6ª** – Será devida contrapartida equivalente à de 5% do valor de avaliação do terreno correspondente, em favor do município de Pilar do Sul, como condição para assinatura do contrato de concessão.

**Cláusula 7ª** - A partir da assinatura do instrumento de outorga da concessão e durante a sua vigência, a **CONCESSIONÁRIA** obriga-se:

I – a não utilizar o imóvel para fins estranhos aos estabelecidos, bem como não cedê-lo, no todo ou em parte, a terceiros, salvo com anuência expressa da Concedente;





**II** - a manter o imóvel permanentemente limpo e conservado, providenciando, às suas expensas, as obras de manutenção que se fizerem necessárias;

**III** - a não implementar quaisquer benfeitorias no imóvel, sem prévia autorização por escrito da Concedente;

**IV** - a arcar com todas e quaisquer despesas, tributos e contribuições que venham a incidir sobre o imóvel e serviços;

**V** - a impedir por todos os meios lícitos que estiverem ao seu alcance o esbulho possessório do imóvel por terceiro e comunicar imediatamente a Concedente acerca de qualquer turbação possessória;

**VI** - a utilizar apenas mão-de-obra local, oferecendo o adequado treinamento e aperfeiçoamento técnico, excetuando-se mão-de-obra administrativa e especializada, cuja contratação será feita exclusivamente de acordo com os critérios da Concessionária;

**VII** - a pagar as despesas de consumo de água e energia elétrica;

**VIII** - apresentar licença de funcionamento da CETESB (quando atividade exigir).

**Cláusula 8ª** - Ocorrendo à paralisação das atividades industriais por um período superior a 06 (seis) meses, a CONCEDENTE poderá promover a rescisão do presente contrato de concessão, com a retrocessão do imóvel, não restando à CONCESSIONÁRIA qualquer direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias e edificações realizadas no terreno, podendo, no entanto um terceiro interessado ouvido a Comissão de Avaliação Industrial, assumir o empreendimento e ressarcir a CONCEDENTE, dando origem a um novo contrato (art. 10 da Lei 1108/92).

**Cláusula 9ª** - A CONCEDENTE reserva, desde já, o direito de vistoriar o imóvel quando lhe convier, na pessoa do Chefe do Executivo ou pessoa por ele designada e que deverá ser realizada sem qualquer embaraço por parte da CONCESSIONÁRIA.

**Cláusula 10ª** - Para dirimir quaisquer questões oriundas da presente concessão, fica eleito o Foro da Comarca de Pilar do Sul, Estado de São Paulo.

E por estarem justas e acordadas com as cláusulas deste instrumento, bem como da Lei Municipal nº 1.108/92, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual teor, na presença de duas testemunhas.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

MARCO AURÉLIO SOARES  
Prefeito Municipal  
Concedente

MILENA GUEDES C. P. DOS SANTOS  
Secr. de Negócios Jurídicos e Tributários

EDSON RIBEIRO DE CARVALHO  
Secr. de Finanças, Planejamento e Patrimônio

TALITA COSTA OLIVEIRA VENÂNCIO  
Secr. de Administração e Recursos Humanos

Responsável pela empresa  
Empresa  
Permissionária

TESTEMUNHAS:

NOME: \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_

R.G. \_\_\_\_\_

R.G. \_\_\_\_\_