

CONTRATO ADMINISTRATIVO PMC Nº 0129/2023

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO REAL COM ENCARGOS DE TERRENO E OPÇÃO DE COMPRA, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE CATANDUVAS - SC E A EMPRESA ARDA INDÚSTRIA LTDA VENCEDORA DO PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0115/2023 – CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 0002/2023.

OUTORGANTE CEDENTE: O MUNICÍPIO DE CATANDUVAS, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 82.939.422/0001-91, sito a Rua Felipe Schmidt, nº 1.435, Bairro Centro, neste município de Catanduvás – SC, CEP 89670-000, neste ato representado pelo Exmo. Prefeito Municipal, Sr. Dorival Ribeiro dos Santos, portador da Cédula de Identidade nº 360.622 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 195.397.549-68.

OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: ARDA INDÚSTRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ /MF sob nº 41.714.739/0001-42, com sede a Estrada Vera Cruz, Km 01 - Interior, da cidade de Catanduvás- SC, neste ato representada pelo seu representante legal, Sr. Augusto Rosa de Andrade, CPF/MF nº 093.869.839-74.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a concessão de direito real com encargos e opção de compra do imóvel abaixo descrito, de propriedade do Município de Catanduvás, nos termos da Lei Municipal nº 2.359/2012 e suas alterações e da Lei Municipal nº 2.701/2019, com a finalidade de instalação de empreendimento empresarial.

1.2. O imóvel objeto do presente contrato é constituído **pelo Lote nº 04, da Quadra nº 06, registrado no Registro de Imóveis de Catanduvás sob a matrícula nº 6.521, com área de 2.225,36m² (dois mil, duzentos e vinte e cinco metros quadrados e trinta e seis centímetros quadrados)**, avaliado em agosto de 2022, pelo valor de R\$65,00 (sessenta e cinco reais) por metro quadrado e valor total de **R\$ 144.648,00 (cento e quarenta e quatro mil e seiscentos e quarenta e oito reais)**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

2.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas no Edital, incumbe ao Município:

- (a) realizar e cumprir o incentivo econômico disposto no Edital;
- (b) fiscalizar permanentemente o cumprimento dos encargos e do cumprimento da proposta técnica apresentada pela concessionária;

(c) cumprir as obrigações previstas na Lei Municipal nº 2.359/2012 e alterações, no Edital e no presente instrumento de contrato;

(d) uma vez cumpridos os encargos e pago o preço, ambos previstos no presente contrato, outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel concedido;

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

3.1. A concessionária assume o bem imóvel descrito na cláusula primeira sob a sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se a:

a) obter todas as licenças obrigatórias para a instalação e funcionamento das atividades que pretende desenvolver no imóvel, mormente as licenças ambientais e municipais;

b) prever e executar a construção de instalações e/ou equipamentos especiais de proteção ao meio ambiente que se fizerem necessárias, de acordo com a natureza dos equipamentos utilizados no processo de industrialização das matérias-primas ou dos produtos e seus resíduos, de acordo com as disposições legais dos órgãos de fiscalização ambiental do Município, Estado e da União Federal;

c) recuperar totalmente as áreas que forem eventualmente degradadas em decorrência dos processos industriais utilizados;

d) executar às suas expensas as obras de implantação do empreendimento, inclusive as obras de terraplenagem, que não serão executadas pelo Município;

e) protocolar no Setor de Engenharia do Município, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da assinatura da escritura pública de compra e venda, o projeto de construção do empreendimento e, quando necessária licença ambiental para a instalação do empreendimento, o protocolo de requerimento de Licença Ambiental de Instalação junto ao IMA;

f) iniciar as suas atividades no prazo máximo de 01 (um) ano da assinatura da escritura pública de compra e venda do imóvel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) meses), salvo caso fortuito e força maior devidamente comprovados;

g) até que se completem 06 (seis) anos, contados do efetivo início das atividades da empresa, manter o cumprimento da proposta técnica apresentada e não efetuar qualquer ato de cessão gratuita ou onerosa sem a expressa autorização do Poder Público Municipal, nem mudar para atividade que acarrete descumprimento da proposta técnica apresentada, notadamente a finalidade industrial, a mão-de-obra formalmente utilizada, o faturamento bruto mensal e a conveniência social, econômica e ambiental para o Município de Catanduvas;

h) utilizar o imóvel de acordo com o projeto apresentado e aprovado;

i) apresentar relatório e comprovação do número de empregos mantidos e do faturamento bruto mensal, anualmente, até 30 de abril do ano subsequente;

j) sujeitar suas atividades à fiscalização do Município de Catanduvas;

k) responsabilizar-se pela apuração e recolhimento dos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, bem como pelo seguro para garantia de pessoas e equipamentos sob sua responsabilidade;

- l) cumprir com as determinações estabelecidas pelo Ministério do Trabalho, relativas à segurança e medicina do trabalho;
- m) observar a proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre, aos menores de dezoito anos e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos;
- n) realizar a seleção, treinamento, habilitação da mão de obra necessária e responsabilizar-se pela contratação e registro profissional do pessoal necessário, bem como pelo cumprimento das formalidades exigidas pelas leis trabalhistas, sociais e previdenciárias;
- o) responsabilizar-se pelos danos e prejuízos que a qualquer título causar ao Município de Catanduvas, ao meio ambiente e/ou a terceiros em decorrência da execução de suas atividades, respondendo por si e por seus sucessores;
- p) manter os imóveis e benfeitorias em condições adequadas de limpeza e conservação;
- q) manter, durante todo o período contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação estabelecidas neste Edital;
- r) efetuar o pagamento do IPTU, da Contribuição de Melhoria e demais tributos municipais;
- s) pagar mensalmente as taxas de consumo de água e energia elétrica;
- t) ao final do prazo da concessão do direito real de uso do terreno ou no momento que exercer o direito de compra do mesmo, realizar o pagamento do seu preço atualizado pelo IGP-M/FGV, desde a data da avaliação, na forma prevista na Lei Municipal nº 2.359/2012, na Lei Municipal nº 2.701/2019 e no presente contrato administrativo;
- u) notificar por escrito o Município sobre o início das suas atividades produtivas, para que este possa atestá-lo mediante vistoria.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DO USO

4.1. A CONCESSIONÁRIA, sob pena de reversão do imóvel ao Município, deverá cumprir os seguintes encargos, além dos previstos na Lei Municipal nº 2.359/12, tais como:

- (a) protocolar no Setor de Engenharia do Município, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da assinatura do presente contrato administrativo, o projeto de construção do empreendimento e, quando necessária licença ambiental para a instalação do empreendimento, o protocolo de requerimento de Licença Ambiental de Instalação junto ao IMA;
- (b) iniciar as suas atividades no prazo máximo de 01 (um) ano da assinatura da escritura pública de compra e venda, podendo ser prorrogado por até 03 (três) meses, mediante justificativa aceita pelo Município, salvo caso fortuito ou força maior devidamente comprovados, que poderão justificar prorrogação por prazo maior;
- (c) manter-se em funcionamento pelo prazo mínimo de 6 (seis) anos após o efetivo início de suas atividades produtivas;
- (d) no decorrer do prazo de 6 (seis) anos após o efetivo início de suas atividades produtivas, não poderá doar, penhorar, hipotecar ou dar em pagamento o imóvel concedido;

- (e) a partir do quarto mês do início das atividades produtivas e até se completarem 6 (seis) anos do início das mesmas, a concessionária deverá manter o número mínimo de empregados e o faturamento bruto mínimo mensal, previstos na proposta técnica apresentada no certame;
- (f) não executar no imóvel concedido quaisquer edificações com fins residenciais ou com finalidades que não guardem conveniência com o empreendimento;
- (g) **cumprir todas as exigências dos poderes públicos Municipal, Estadual e Federal, mantendo regular o alvará de funcionamento;**
- (h) efetuar o pagamento do IPTU e da Contribuição de Melhoria que incidirem sobre o imóvel concedido e demais tributos municipais.

4.2. A outorgada compradora deverá apresentar, quando solicitado pelo Município ou, anualmente, até 30 de abril, relatório e documentos comprobatórios do número de empregos mantidos e do faturamento bruto mensal do ano anterior.

4.3. O atraso injustificado superior a 30 (trinta) dias, contados do prazo previsto no item anterior ou da data da solicitação do Município, na apresentação dos documentos comprobatórios do número de empregos mantidos e do faturamento bruto mensal, dará ensejo à instauração de processo administrativo para rescisão do contrato administrativo e reversão do imóvel ao Município.

CLÁUSULA QUINTA – DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA

5.1. A concessionária poderá, a qualquer tempo, exercer o direito de compra do terreno concedido, mediante assinatura de contrato de promessa de compra e venda e pagamento do preço devidamente atualizado pelo IGP-M da FGV, na forma prevista no parágrafo 5º do art. 4º da Lei Municipal nº 2.359/2012.

5.2. Exercida a opção de compra, o preço devido poderá ser pago em uma ou mais parcelas **em número** igual ou inferior aos meses restantes para o encerramento do prazo de 6 (seis) anos, previsto no art. 4º, II, da Lei Municipal nº 2.359/2012.

5.3. **Exercida a opção de pagamento antecipado em parcela única, a concessionária fará jus aos descontos nos moldes da Lei Municipal nº 2.701/2019.**

5.4. A escritura pública de compra e venda do imóvel será outorgada somente após pagamento do preço, cumprimento do prazo de 6 (seis) anos, previsto no art. 4º, II, da Lei Municipal nº 2.359/2012, e cumprimento dos demais encargos previstos na referida Lei, no instrumento convocatório da licitação e no presente contrato, devendo nela constar cláusula da obrigatoriedade permanente de destinação do imóvel para fins industriais, comerciais ou de prestação de serviços, sendo que as despesas de escrituração serão de exclusiva responsabilidade da empresa concessionária.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL E DA REVERSÃO DOS BENS

6.1. Reverterá ao Município, livre de quaisquer ônus, direito de retenção ou de indenização, o bem imóvel concedido e as benfeitorias edificadas pela concessionária sobre o mesmo, se:

- (a) descumpridos os encargos e prazos previstos na Lei Municipal nº 2.359/2012 e as obrigações previstas no Edital e no presente instrumento contratual, especialmente na cláusula quarta;
- (b) forem paralisadas, sem motivo justo ou de força maior, as atividades da concessionária por período superior a 6 (seis) meses;
- (c) ocorrer a falência ou for declarada a recuperação judicial da beneficiada;
- (d) ao final do prazo da concessão do direito real de uso, a concessionária não exercer o direito de compra;
- (e) exercer o direito de compra a qualquer tempo, mas até o fim do prazo da concessão do direito real de uso, não pagar o preço atualizado do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 2.359/2012 e do presente contrato.

6.2. A rescisão contratual e a reversão do imóvel concedido estão condicionadas à instauração de processo administrativo em que será assegurado à concessionária o contraditório e a ampla defesa, exceto na hipótese da letra “d” do item 6.1. supra, quando o imóvel reverterá ao Município de pleno direito em função do término do contrato.

6.3. O Município e a concessionária poderão a qualquer tempo rescindir o presente contrato por mútuo acordo.

6.4. No caso de reversão do terreno ao Município, a concessionária não terá **direito a qualquer indenização por obras, construções ou despesas realizadas no imóvel e arcará com multa no importe de 30% (trinta por cento) do valor do imóvel, atualizado pelo IGP-M da FGV desde a data da avaliação.**

6.5. Havendo pagamento antecipado do preço pela concessionária, no caso de reversão do terreno ao Município, esta terá direito à restituição do preço pago, devidamente atualizado pelo IGP-M da FGV desde a data do pagamento, sem qualquer incidência de juros. Nesta hipótese, contudo, a multa de 30% (trinta por cento), prevista no item anterior, será abatida no ato da restituição.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1. Sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato, o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas acarretará à outorgada compradora as seguintes penalidades, conforme a gravidade da infração:

- (a) advertência por escrito;
- (b) multa, em valor de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel alienado, a ser definido de acordo com a gravidade da infração em que a outorgada compradora incorrer, devidamente apurada em processo administrativo, exceto no caso de reversão do imóvel, em que se aplicarão as penalidades da cláusula sexta;
- (c) suspensão, pelo período de 2 (dois) anos, do direito de licitar ou contratar com a Administração;
- (d) declaração de inidoneidade, nos termos do art. 87, inc. IV da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

7.2. A multa prevista nesta cláusula não tem caráter compensatório e, conseqüentemente, o pagamento dela não exime a outorgada compradora da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha acarretar ao Município ou a terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DO CONTRATO

8.1. O presente contrato passa a vigorar a partir da sua assinatura e terá o prazo de vigência de 7 (sete) anos, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Municipal nº 2.359/2012.

8.2. Ao fim do prazo de 6 (seis) anos, contados da data do efetivo início das atividades da concessionária no terreno concedido, a ser atestada pelo fiscal do contrato, caso esta não exerça o direito de compra, o imóvel reverterá ao Município nos moldes da cláusula sexta.

8.3. O término da vigência do presente contrato não exime as partes do cumprimento das obrigações previstas no presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Os casos omissos no presente Termo Contratual serão resolvidos em estrita obediência às diretrizes da Lei Federal nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e suas posteriores alterações e da Lei Municipal nº 2.359/2012 e suas alterações.

9.2. Integram o presente contrato o **Edital de Concorrência Pública nº 0002/2023** e seus anexos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Catanduvas, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas porventura emergentes da presente contratação.

10.2. E, por estarem justos e contratados, lavram, datam e assinam, juntamente com as testemunhas abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e forma, obrigando-se por si e por seus sucessores a cumpri-lo em todos os seus termos.

Catanduvas - SC, 14 de novembro de 2023.

DORIVAL RIBEIRO DOS SANTOS
Prefeito Municipal
OUTORGANTE CEDENTE

AUGUSTO ROSA DE ANDRADE
Arda Indústria Ltda
OUTORGADA CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

01.
Nome:
CPF:

02.
Nome:
CPF: