



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Econômico e de Sustentabilidade de Tanguá – CODEST, com finalidade de atrair empresas interessadas a se instalar na área, para desenvolvimento de atividade industrial ou comercial.

2. DA DESCRIÇÃO DO BEM

2.1 O objeto do presente procedimento licitatório é a alienação das áreas 01 e 02 abaixo descritas:

ÁREA 01	AREA 02
Área 01: com 159.361,06m ² , medindo e confrontando: 376,51m de frente em dois seguimentos sendo: O primeiro com 311,60m e o segundo com 64,91m ambos com a Avenida Dulce Lopes Garcia (antiga Via Férrea); 643,00m de fundos em quatro seguimentos sendo: O primeiro com 368,00m, o segundo com 21,00 e o terceiro com 155,00m ambos em confrontação com o Rio Tanguá, o quarto com 99,00m em confrontação com Rio Casseribu; 745,47m pelo lado direito em cinco seguimentos sendo: O primeiro com 255,45m confrontando com parte da quadra 06 e quadra 07 do Loteamento Ampliação de Tanguá, o segundo com 50,00m confrontando com parte da quadra 06 do Loteamento Ampliação de Tanguá, o terceiro com 23,66m confrontando com parte da Área	Área 02: com 49.669,93m ² , medindo e confrontando: 342,06m de frente com a Avenida Dulce Lopes Garcia (antiga Via Férrea); 258,83m de fundos em confrontação com Área Desmembrada PMT- CODEST 01; 187,11m pelo lado direito em quatro seguimentos sendo: O primeiro com 60,09m confrontando á Área Remanescente PMT – CODEST, o segundo com 187,11m confrontando com a Rua Izolito Ganbita de Mendonça (antiga Terras Remanescentes da Fazenda Tanguá), o terceiro com 27,50m com parte da Área Desmembrada PMT – CODEST 03, e a quarta com 10,43m com parte da Área Desmembrada PMT – CODEST 03; 157,53m pelo lado esquerdo confrontação com Área Desmembrada PMT- CODEST 01, contendo 2 (duas) edificações sendo a





Desmembrada PMT – CODEST 03, o quarto com 258,83m ² confrontando com a Área Desmembrada PMT – CODEST 02, e o quinto com 157,53m confrontando a Área Desmembrada PMT – CODEST 02; 190,00m pelo lado esquerdo com o Rio Tanguá, contendo 1 (uma) edificação com 524,00m ² , cadastro imobiliário PMT 15.470, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.003 e averbado sob o n° 10.230;	1ª - Edificação com 280,00m ² , cadastro imobiliário PMT 15.471, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.004 e averbado sob o n° 10.238 e 2ª - Edificação com 494,00m ² , cadastro imobiliário PMT 15.565, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.007 e averbado sob o n° 10.229;
---	--

2.2 O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontra.

2.3 A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, Art. 500, do Código Civil.

2.4 As específicas áreas disponibilizadas à alienação não estão desmembradas do total da área, os desmembramentos serão promovidos após a adjudicação delas e serão afetivas até a data de celebração da escritura definitiva de venda, às expensas do adquirente.

3. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

3.1 A modalidade licitatória será a Concorrência Pública, pois embora ela não esteja expressamente prevista em nosso Regulamento Interno de Licitações e Contratos, entendemos que podemos utilizar como referência qualquer modalidade que encontre definição em legislação vigente, conforme autorizado pelo artigo 119, I do referido Regulamento, onde o Presidente da CODEST pode determinar a abertura das licitações em qualquer modalidade.

3.2 Serão critérios objetivos de julgamento das propostas apresentadas:

I - Preço ofertado;

II - Valor de CAPEX;

III - Multiplicador de Impacto no Emprego (MIE);

IV - Práticas Ambientais, Sociais e de Governança (ESG);





- 3.2.1** aos índices indicados nos incisos I e II, serão aplicados peso 05;
- 3.2.2** ao índice indicado no inciso III será aplicado peso 04;
- 3.2.3** ao índice indicado no inciso IV será aplicado peso 03;
- 3.2.4** ao índice indicado no inciso V será aplicado peso 02;
- 3.3** A melhor proposta em cada item, será dado o valor de 05 pontos, à segunda melhor, 04 pontos e assim sucessivamente até a quinta melhor oferta, conforme detalhamento contido no deste TR.
- 3.4** Após o computo dos pontos será aplicado o indexador de peso e somado os pontos obtidos, sendo a proposta que somar o maior numero de pontos a vencedora da proposta técnica;
- 3.5** No caso de empate, o primeiro critério de desempate será o maior preço ofertado, o segundo será o maior MIE;
- 3.5.1** Se, após analisados os critérios indicados no item 3.5, persistir o empate, será aberto nova rodada de lance de oferta de preço pela área, com lance por incremento mínimo de 2,5% do valor ofertado.
- 3.6** A proposta de preço ofertado por metro quadrado que não alcançar o preço mínimo compatível com o indicado no Laudo de Vistoria Técnica, será desclassificada de forma sumária.
- 3.7** As propostas serão analisadas por uma Comissão Especial constituída especialmente para este fim.
- 3.8** Em dia e horário estipulado no edital será publicado no Diário Oficial do município de Tanguá o resultado do certame, com o registro da pontuação e classificação de cada interessado.
- 3.9** Após será analisada a documentação apresentada pelas 03 melhores classificadas.
- 3.10** Na hipótese de atendimento integral dos requisitos exigidos por lei e pelo Edital pela empresa melhor classificada, será esta declarada vencedora do certame.
- 3.11** Na hipótese de não cumprimento dos requisitos previstos em lei e no edital pela melhor classificada, serão analisados os documentos da segunda melhor classificada, e assim por diante, até que licitante classificada atenda aos requisitos de habilitação.
- 3.12** O resultado do certame será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Tanguá.





3.13 Qualquer empresa participante do certame poderá interpor recurso contra a decisão que declara a vencedora do certame, dirigido à Direção Executiva da CODEST, no prazo de até 05 dias a contar da data de publicação do resultado do certame.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016; Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia, devidamente publicado no Diário Oficial do Município em sua Edição de número 670, de 23 de fevereiro de 2024; Lei ordinária nº 1.414, de 01 de julho de 2022; e, de maneira complementar e supletiva, as demais normas legais e regulamentares aplicáveis à espécie, e as condições constantes neste Termo.

4.2 A alienação dos imóveis foi autorizada pela Lei Municipal nº 1.414 de 01 de julho de 2022.

4.3 O presente termo segue as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia de Desenvolvimento Econômico e Sustentável De Tanguá – CODEST.

5. DA JUSTIFICATIVA

A Companhia de Desenvolvimento Econômico e Sustentabilidade de Tanguá – CODEST, foi criada pela Lei ordinária nº 1.414, de 01 de julho de 2022, aprovada por unanimidade pela Câmara de Vereadores, organizada sob forma de empresa pública, por iniciativa da Administração Executiva Municipal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa e com prazo de duração indeterminado, tendo como caráter propositivo e consultivo.

Seu objetivo central é motivado pela necessidade de prover no Município de Tanguá e entorno, uma política que fomente a atração de novas empresas, criando um ambiente favorável para a formalização, concomitantemente, a logística propícia, a curto, médio e longo prazo, com visão de futuro e planejamento, suporte técnico profissional, foco no desenvolvimento em parceria com entidades do setor público e privado no desenvolvimento econômico e social sustentável.

Assim, a ampliar da participação da empresa em serviços e atividades essenciais à municipalidade e tornar-se a empresa mais eficiente por sua rentabilidade, inovação e responsabilidade social, buscando nova captação de oportunidades nas outras áreas destinadas a atividade econômica e social no Município.





Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio da empresa pública, e que foi adquirido justamente para o fim de fomentar a industrialização no município, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, art. 101, bem como pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 entendeu pela venda dos imóveis relacionados neste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado, objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

6.1 Poderão participar da licitação, pessoas jurídicas que comprovem estar regular perante o:

6.1.1 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

6.1.2 Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

6.1.3 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.1.4 O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

6.2 Para fins de contratação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

6.2.1 Habilitação Jurídica:

a) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento





comprobatório de seus administradores (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva).

6.2.2 Habilitações fiscal, social e trabalhista:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, Estadual e municipal do local de sua sede;
- c) prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

6.2.2.1 caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência

7. DO VALOR MÍNIMO

7.1 A proposta a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

7.2 Procedeu-se à avaliação dos bens ofertados pela Comissão de Avaliação de Bens do Município de Tanguá.

7.3 O valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta para a área 01 é de R\$ 13.242.904,09 (treze milhões duzentos e quarenta e dois mil novecentos e quatro reais e nove centavos) e para a área 02 é de R\$ 4.127.571,18 (quatro milhões cento e vinte e sete mil quinhentos e setenta e um reais e dezoito centavos).

8. DA VÍSTA TÉCNICA





- 8.1** A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.
- 8.2** A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto a sede da CODEST por meio do email codest@tangua.rj.gov.br.
- 8.3** A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinado, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel nos termos do item 8.4, independente da realização de visita.
- 8.4** Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

9. DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

- 9.1** O pagamento do preço estabelecido será efetuado à vista ou parcelado, admitindo-se somente pagamento em moeda nacional (Reais - R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.
- 9.2** Serão exigidos do licitante vencedor após a adjudicação da venda, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, em até 10 dias a contar da data da publicação no Diário Oficial da Adjudicação da Licitação. O valor restante poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) meses, reajustado o saldo devedor pelo índice do IGPM/FGV.
- 9.3** É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.
- 9.4** Na hipótese de inadimplemento de 06 (seis) parcelas consecutivas ou 09 intercaladas o promitente comprador perderá o direito de compra, bem como a totalidade do valor quitado e deverá desocupar o imóvel em até 90 dias da data de recebimento da Notificação Extra Judicial.





9.5 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.

9.6 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será admitido na posse do imóvel após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

10. DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

10.1 A posse dos imóveis serão transmitidas aos adquirentes após a celebração do contrato de promessa de compra e venda.

10.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade dos compradores, mesmo que ainda lançados em nome da CODEST ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

10.3 A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no Cartório do Ofício Único de Tanguá, após a quitação da última parcela no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a quitação.

10.4 A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório do Ofício Único de Tanguá no prazo de 30 (trinta) dias úteis corridos contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

10.5 No prazo de 60 (sessenta) dias corridos após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à CODEST cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

10.6 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel,

10.7 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, pelo prazo de 72 (setenta e dois meses) a contar do registro da escritura pública de transferência do imóvel.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR





- 11.1** Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.
- 11.2** Cumprir os prazos de transferência apontados no item 9, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela CODEST.
- 11.3** Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital, tais como:
- 11.3.1** A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.
- 11.3.2** As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório do Ofício Único de Tanguá.
- 11.3.3** As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se a CODEST de quaisquer ônus/providências pertinentes.
- 11.4** Realizar a execução da infraestrutura da empresa/indústria que compreenderá:
- 11.4.1** construção, instalação e rede interna de água e esgoto sanitário e pré-tratamento de efluentes industriais.
- 11.4.2** instalação do relógio e rede interna de abastecimento elétrico;
- 11.4.3** Licença Ambiental, Dispensa de Licenciamento Ambiental – DLA, ou Inexigibilidade de Licença Ambiental emitida pelo órgão competente, voltada à atividade a ser realizada no lote;
- 11.4.4** construção de vias internas /circulação interna;





11.4.5 Realizar a revitalização da faixa não edificante da faixa marginal ao rio Tanguá que segue o traçado do lote adquirido, observando as diretrizes dos órgãos competentes, em até 12 (doze) meses a contar da celebração da escritura de promessa de compra e venda da área alienada.

11.5 Cumprir com todos os compromissos assumidos na proposta apresentada neste processo, sob pena de retomada do imóvel sem direito a qualquer tipo de indenização.

12. DAS PENALIDADES

12.1 O não pagamento do valor estipulado para o sinal no prazo previsto na cláusula 8.2, implicará o cancelamento da correspondente aquisição, e na aplicação das penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor.

12.2 Eventual descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação constante do Edital, inclusive a desistência do lote arrematado, possibilitará, a critério da CODEST, a abertura de procedimento administrativo interno para a tomada das medidas legais cabíveis (extrajudicial ou judicial) objetivando:

12.2.1 a quitação dos valores pendentes de pagamento e/ou o cumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente; ou

12.2.2 o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada do domínio do bem, disponibilizando-o para nova alienação.

12.3 Em quaisquer das hipóteses acima (item 11.2 e subitens 11.2.1 e 11.2.2) o COMPRADOR sujeita-se à indenização por perdas e danos à CODEST em 5% (cinco por cento) do preço mínimo do lote, a título de multa, ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da arrematação e custeio das despesas processuais, se for o caso, além das penalidades previstas neste Edital e na legislação em vigor, observados o contraditório e a ampla defesa.

12.4 O COMPRADOR será notificado extrajudicialmente para, no prazo de 05 (cinco) dias corridos do recebimento da notificação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.

12.5 Não localizado o COMPRADOR, ou não recebida a notificação, esta será efetuada por edital, mediante extrato publicado – por uma vez – no Diário Oficial do município de Tanguá, para, no prazo de 05 (cinco) dias corridos dessa publicação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.





12.6 Decorrido esse prazo (itens 11.4 e 11.5) sem a ocorrência de qualquer manifestação expressa por parte do COMPRADOR, será formalizado, mediante documento interno, com decisão da Diretoria Executiva da CODEST e publicada por extrato conforme item 11.5 o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada administrativa do bem.

12.7 Decorridos 05 (cinco) dias da publicação do extrato da decisão referida no item 11.6 sem qualquer manifestação por parte do COMPRADOR, será emitido documento interno declarando a reintegração do imóvel ao domínio da CODEST. Cumpridas essas etapas, o imóvel estará disponibilizado para nova alienação através de novo processo licitatório.

12.8 Nas hipóteses do item 12.2, eventual descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação com o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada da propriedade do bem ao domínio da CODEST, disponibilizando-o para nova alienação, ocorrerá a formalização dos atos mediante Distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial quando cabível.

12.9 Em quaisquer das hipóteses mencionadas nos itens 12.2, 12.3, 12.7 e 12.8, não haverá devolução do sinal, aplicando-se em relação às demais parcelas adimplidas a retenção do valor pago até o necessário para cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou outras, tais como honorários advocatícios, despesas processuais e de prejuízos sofridos pelo imóvel, além de custeio de faturas de energia elétrica, de água, impostos, taxas e contribuições em débito; ainda, do valor na forma de indenização pelo uso alternativo do imóvel pelo arrematante/adquirente ou por terceiros, a partir da disponibilização do bem por parte da CODEST, até a data de sua desocupação. O excedente, se houver, será devolvido ao COMPRADOR, e o que faltar será cobrado na forma da lei.

12.10 Desfeita a alienação, o COMPRADOR deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias do recebimento da correspondente notificação, sob pena de caracterizar esbulho possessório, devendo entregá-lo nas condições em que lhe foi entregue, com todas as acessões/benfeitorias eventualmente acrescidas/realizadas não ensejando ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte da CODEST. Em qualquer caso, o COMPRADOR não terá direito a ressarcimento ou indenização pelas despesas com a documentação para atendimento às exigências legais, seguro, manutenção, recuperação, eventuais melhorias/modificações/benfeitorias realizadas/acrescidas no imóvel.

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
E SUSTENTABILIDADE DE TANGUÁ

Este Edital foi elaborado por Ricardo Cidade Baptista, Diretor Financeiro e Administrativo da CODEST.

Tanguá, 23 de setembro de 2024.

Gabriel Costa Danciger dos Santos
Diretor Presidente

CODEST

Companhia de Desenvolvimento Econômico
e Sustentabilidade de Tanguá



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTABILIDADE DE TANGUÁ -CODEST

CNPJ: 48.631.093/0001-89

RUA MANOEL JOÃO DE ABREU, 00 – CENTRO – TANGUÁ/RJ

CEP:24.890-000 - CODEST@TANGUA.RJ.GOV.BR - (21) 2747-1232

ANEXO
CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

Item	Critério	Pontuação	Peso	Pontuação Final
I	Preço ofertado		5	
II	Valor de CAPEX		5	
III	Multiplicador de Impacto no Emprego (MIE)		4	
IV	Práticas Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)		3	
V	Índice de Recuperação de Resíduos (IRR)		2	
			Total	

1. Preço ofertado pela área (0 a 5 pontos)

Este critério avalia o valor que o proponente está disposto a pagar pela área. A pontuação pode ser distribuída da seguinte forma:

- 0 pontos: Valor ofertado significativamente abaixo do valor de mercado. (10% abaixo do valor da avaliação de mercado)
- 1 a 2 pontos: Valor ofertado ligeiramente abaixo do valor de mercado. (05% abaixo do valor da avaliação de mercado)
- 3 a 4 pontos: Valor ofertado dentro da faixa de mercado. (valor da avaliação de mercado)
- 5 pontos: Valor ofertado acima do valor de mercado, com vantagem significativa para o município. (valor acima da avaliação de mercado)

2. CAPEX (0 a 5 pontos)

Este índice avalia o montante de capital a ser investido no projeto, indicando a capacidade de desenvolvimento da área e geração de impacto econômico:

- 0 pontos: CAPEX insuficiente ou muito abaixo do necessário para o desenvolvimento adequado. (abaixo de R\$20.000.000,00)



- 1 a 2 pontos: CAPEX abaixo do esperado, mas com viabilidade. (acima de R\$20.000.000,00 até R\$50.000.000,00)
- 3 a 4 pontos: CAPEX em conformidade com as necessidades do projeto. (acima de R\$50.000.000,00 até R\$100.000.000,00)
- 5 pontos: CAPEX acima do esperado, garantindo potencial de desenvolvimento mais rápido ou robusto. (acima de R\$100.000.000,00)

3. Multiplicador de Impacto no Emprego - MIE (0 a 4 pontos)

Este critério mede o impacto do projeto na geração de empregos diretos e indiretos na economia local:

- 0 pontos: Impacto insignificante na geração de empregos. (geração de até 20 empregos diretos)
- 1 a 2 pontos: Criação limitada de empregos, com impacto restrito. (geração de 20 empregos até 50 empregos diretos)
- 3 a 4 pontos: Geração moderada de empregos diretos, com algum impacto no emprego indireto. (geração de 50 empregos até 100 empregos diretos)
- 3 a 4 pontos: Geração significativa de empregos diretos e indiretos. (geração de 100 empregos até 150 empregos diretos)
- 5 pontos: Forte geração de empregos diretos e indiretos, com efeitos multiplicadores na economia. (geração acima de 150 empregos diretos)

4. Práticas Ambientais, Sociais e de Governança - ESG (0 a 3 pontos)

Esse índice avalia o comprometimento do projeto com boas práticas ambientais, sociais e de governança:

4.1. Critérios Ambientais

- Métricas de Redução de Emissões de Carbono: Monitorar o impacto ambiental, como a quantidade de emissões de CO2 reduzida.
- Eficiência Energética: Acompanhamento do uso de energia renovável, redução no consumo de água e outros recursos naturais.
- Gestão de Resíduos: Avaliar a quantidade de resíduos reciclados ou minimizados durante os processos produtivos.
- Impacto na Biodiversidade: Medir iniciativas de conservação e proteção da biodiversidade local.

4.2. Critérios Sociais





- Condições de Trabalho e Diversidade: Quantificar o investimento em treinamentos, benefícios aos funcionários e práticas de inclusão.
- Segurança e Saúde Ocupacional: Indicadores de acidentes de trabalho e programas de bem-estar dos colaboradores.
- Impacto na Comunidade: Medir os projetos de responsabilidade social, educação, saúde e outros que beneficiam a comunidade em torno da empresa.
- Satisfação e Engajamento dos Colaboradores: Pesquisas internas que medem o clima organizacional, retenção de talentos e satisfação no ambiente de trabalho.

4.3. Critérios de Governança

- Transparência e Ética: Acompanhamento de práticas de compliance, como a existência de políticas anticorrupção, e relatórios financeiros transparentes.
 - Diversidade no Conselho: Medir a diversidade de gênero, raça, etnia no conselho administrativo e em cargos de liderança.
 - Remuneração Executiva: Alinhar a remuneração dos executivos com as metas de longo prazo e a performance ESG.
 - Direitos dos Acionistas: Avaliar práticas de governança que protegem os interesses de todos os acionistas, como a equidade no processo decisório.
- 0 pontos: Nenhum compromisso com práticas sustentáveis, sociais e ou de governança. (que não atenda a nenhum dos critérios estabelecidos)
 - 1 ponto: Algum comprometimento com práticas sustentáveis, sociais e ou de governança. (que atenda a quatro critérios estabelecidos)
 - 2 pontos: Boas práticas ambientais e sociais implementadas, com padrões de governança razoáveis. (que atenda a dois itens de cada critério estabelecidos)
 - 3 pontos: Forte comprometimento com ASG (Ambiental, Social e Governança), com impactos positivos significativos. (que atenda acima de dois de cada critério estabelecidos)

5. Índice de Recuperação de Resíduos - IRR (0 a 2 pontos)

Esse critério avalia a capacidade do projeto de incorporar tecnologias e processos que promovam a recuperação e reuso de resíduos:

- 0 pontos: Nenhum plano para recuperação ou reuso de resíduos. (0% de resíduos recuperados)





- 1 a 2 pontos: Alguma recuperação de resíduos prevista, mas com impacto limitado. (de 0% a 10% de resíduos recuperados)
- 2 a 3 pontos: Estratégia definida para recuperação e reuso de resíduos, com potencial de minimizar os impactos ambientais. (acima de 10% a 20% de resíduos recuperados)
- 3 a 4 pontos: Estratégia robusta para recuperação e reuso de resíduos, com potencial de eliminar os impactos ambientais. (acima de 20% de resíduos recuperados)

CODEST

Companhia de Desenvolvimento Econômico
e Sustentabilidade de Tanguá

