



## **EDITAL Nº. 001/2019 – CONCORRÊNCIA**

### **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **1. OBJETO**

O objeto do presente Termo de Referência é condicionar a doação com encargos de 6 (seis) imóveis municipais dominicais, assim descritos: lote nº. 02, quadra Q7, área de 14.917,21 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 132.724, BCI nº. 150.223; pelo lote nº. 03, quadra Q7, área de 9.655,79 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 132.725, BCI nº. 150.224; pelo lote nº. 04, quadra Q7, área de 8.578,88 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 132.726, BCI nº. 150.225; pelo lote nº. 05, quadra Q7, área de 6.660,42 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 132.727, BCI nº. 150.226; pelo lote nº. 06, quadra Q7, área de 5.858,27 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 132.728, BCI nº. 150.227, e pelo lote nº. 08A, área de 4.569,48 m<sup>2</sup>, matrícula nº. 136.083, BCI nº. 149.784 perfazendo um total aproximado de 50.240,05 m<sup>2</sup>, área oriunda da matrícula imobiliária nº. 102.566 do Livro nº 02, do Registro de Imóveis de Canoas-RS, para empreendedor privado, admitindo-se, inclusive, a formação de condomínio empresarial para uso compartilhado de um ou mais lotes, que assuma o encargo de elaborar projeto executivo e de realizar obra de construção civil para abrigar os negócios no setor de automação e controle, tecnologias da informação e comunicação, baseados em conhecimento, desenvolvimento tecnológico, inovação e a infraestrutura necessária para a condução e o desenvolvimento mercadológico de produtos, softwares e serviços inovadores, bem como o seu gerenciamento, de acordo com as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência.

#### **2. OBJETIVO**

Viabilizar a doação com encargos dos imóveis descritos no item 1 deste Termo, dando continuidade à implementação do Cluster Industrial Tecnológico (CIT), referente à Segunda Etapa da Fase I do Parque Canoas de Inovação (PCI), localizado na Rua Engenheiro Homero Carlos Simon, Bairro Guajuviras. Em contrapartida, as empresas deverão:

**a)** Deverá concluir as obras de seus prédios, bem como iniciar suas atividades e operações no local em até 2 (dois) anos, a contar da assinatura da Escritura de Doação com Encargos, podendo ser renovado o prazo por até 2(dois) anos, desde que devidamente justificado, mediante análise e



aprovação da Administração Municipal;

**b)** Investir em projetos e obras civis, no mínimo o valor da área recebida em doação, conforme avaliação oficial realizada pelo Município de Canoas;

**c)** Permanecer em operação no local por no mínimo 8 (oito) anos;

**d)** Participar de workshops de pesquisa e desenvolvimento (PD&I) com universidades e instituições, com vistas à constituição de parcerias estratégicas e desenvolvimento de projetos que tenham por objetivo a geração de produtos, software, serviços e processos inovadores, bem como a criação e manutenção de ambientes promotores da inovação;

**e)** Investir em atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação (PD&I) nos termos da legislação federal (Lei nº 8.248/91), no mínimo o valor da avaliação oficial da área recebida em doação, ao longo de 8 (oito) anos, a contar do início das operações da empresa no local.

**f)** Realizar as metas constantes da proposta de Plano de Ocupação vencedora da segunda etapa da fase I do PCI, homologada pelo Município de Canoas.

**g)** Garantir a sustentabilidade da edificação durante todo o processo, deve levar em consideração o planejamento sustentável, definindo como se dará o aproveitamento dos recursos naturais e o uso racional dos materiais, a gestão da água e dos resíduos, a eficiência energética levando em consideração o conforto térmico e o melhor aproveitamento da iluminação solar. A construção sustentável busca reduzir os impactos com técnicas e tecnologias modernas e mais sustentáveis e tem como objetivo causar o mínimo impacto ao meio ambiente durante todos os processos – antes, durante e depois. É um processo integrado de concepção, construção e operação de edificações e espaços construídos.

### **3. CONCEITO**

Cluster é uma concentração geográfica de empresas que se comunicam, por possuírem características semelhantes e coabitarem no mesmo local. Elas colaboram entre si e, assim, se tornam



mais eficientes seja pela necessidade de conseguir maior flexibilidade de mercado, ou maior eficiência na satisfação de uma oportunidade.

O cluster tecnológico, objeto deste TR, apresenta especialização produtiva, mantém vínculos de interação, cooperação, comércio, tecnologias e aprendizagem entre si e com outras instituições locais, com capacidade de inovação.

#### **4. LOCALIZAÇÃO**

O Cluster Industrial Tecnológico está sendo implementado no Parque Canoas de Inovação (PCI), no Bairro Guajuviras, em Canoas-RS, com base no Master Plan – Jaime Lerner contratado pelo Município.

#### **5. JUSTIFICATIVA**

Tendo em vista os objetivos da política de desenvolvimento econômico do Município de Canoas, o governo municipal trabalha para o fortalecimento da competitividade da economia e, a partir de diagnósticos setoriais e do exame cuidadoso das vocações econômicas da região metropolitana, contando com o benefício da informação e do conhecimento do setor industrial, do setor público e da academia, identificou-se a necessidade de ampliação e complementação do Cluster Industrial Tecnológico, a fim de proporcionar uma massa crítica mínima de empreendimentos nas áreas tecnológicas de Automação e Controle, Tecnologias da Informação e Comunicação.

O Município de Canoas reúne condições favoráveis à inovação e ao desenvolvimento econômico a partir das empresas de base tecnológica, tais como: vocação regional, disponibilidade de recursos humanos e financeiros, e infraestrutura de qualidade, demonstrada através de pesquisa que apontou a vocação de mão-de-obra técnica voltada para Canoas.

Ainda, a constituição do cluster industrial tecnológico está integrada a outras políticas e estratégias de desenvolvimento urbano, regional e ambiental do Município de Canoas. É influenciada por fatores externos, tais como: facilidade de acesso ao conhecimento, fomento da inovação, ganho em escala motivado pela especialização, vantagens competitivas



oriundas da diversificação, necessidade de celeridade do desenvolvimento em razão do recrudescimento da globalização.

Estima-se que as novas empresas do cluster contribuirão de forma direta com o aumento dos investimentos em PD&I no município, no desenvolvimento de novas tecnologias, produtos, processos, softwares e serviços junto ao seu ecossistema. Com isso, fazendo bom uso das parcerias com universidades, centros de pesquisa, escolas técnicas, as quais disseminam conhecimento na região e possibilitam a criação de novos produtos para o mercado local e internacional. Desta forma, objetiva-se assegurar o fortalecimento do mercado tecnológico que é dinâmico e competitivo.

Acredita-se que a atividade econômica de base tecnológica tem a capacidade precípua em exercer um forte efeito multiplicador sobre a geração de emprego e renda no município.

A proposta de ampliação do cluster contribuirá para fortalecer ainda mais as atividades técnico-científicas de Canoas e região, gerando o contínuo desenvolvimento de produtos com elevado conteúdo tecnológico e de alto valor agregado.

É imperativo ressaltar que a interação de um conjunto significativo de empresas integrantes de uma cadeia produtiva especializada em inovação e tecnologia, com estreito vínculo de articulação, cooperação, aprendizagem entre si e que se relacionam com atores representativos do governo local, instituições de ensino e pesquisa, laboratórios, associações empresariais, instituições de crédito e órgãos reguladores, resultará em desenvolvimento sustentável, em aumento da qualidade de vida, em geração de emprego e renda, em crescimento econômico da região, e gerará aprendizagem e inovação coletiva, proporcionando melhor utilização da área física a ser disponibilizada de forma otimizada pelo Município.

## **6 . DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DO PLANO DE OCUPAÇÃO**

A proposta deverá ser elaborado atendendo ao Termo de Referência bem como aos prazos



estipulados.

## **7. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA**

As propostas deverão ser apresentadas por empreendedores, individual ou coletivamente, integrantes desta disputa, para que explicitem a sinergia justificadora na participação do Cluster Industrial Tecnológico.

As empresas que compõem um consórcio ou não, deverão INDIVIDUALMENTE atender aos seguintes pré-requisitos:

- a) Apresentar Plano de Ocupação pormenorizado, em que constem metas objetivas de faturamento, a projeção de empregos diretos (Anexo II), os custos previstos para realização da construção civil no imóvel indicado (Anexo II), os custos dos equipamentos necessários para o meio de produção, o dimensionamento da infraestrutura necessária para a condução e o desenvolvimento mercadológico de produtos e serviços inovadores, o dimensionamento dos Investimentos em PD&I (Anexo II), a previsão de incremento na Receita Municipal (Anexo II), os negócios baseados em conhecimento, desenvolvimento tecnológico e inovação;
- b) Apresentar declaração com firma reconhecida em cartório do Plano de Implementação do Sistema de Qualidade em conformidade com as Normas NBR ISO 9.000, garantindo sua implantação, na nova unidade, em até 12 (doze) meses a contar do início de sua operação, sistema da qualidade em conformidade com as Normas NBR ISO da Série 9.000, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, certificado por organismo credenciado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - INMETRO;
- c) Apresentar declaração com firma reconhecida em cartório se comprometendo em implementar, na nova unidade industrial, em até 12 (doze) meses, a contar do início de sua operação, Programa de Participação dos Trabalhadores nos Lucros ou Resultados da empresa, nos termos da legislação vigente aplicável, devendo apresentar, como documento comprobatório, acordo homologado pelo sindicato de representantes dos trabalhadores da empresa.

## **8. DA PONTUAÇÃO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE CANOAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- a) A partir da proposta do Plano de Ocupação apresentado de cada licitante, será avaliado e determinado por nota, de acordo com o item 7 - **DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA** deste termo.
- b) A proposta terá pontuação máxima de 100 (cem) pontos.
- c) O licitante que deixar de apresentar proposta conforme o item 7, será declarado desclassificado.
- d) As propostas serão classificadas de acordo com a pontuação obtida em ordem decrescente, onde será considerada a melhor proposta a licitante que obtiver o maior número de pontos, respeitada a nota máxima de 100 (cem) pontos.
- e) A pontuação que cada licitante poderá receber, conforme análise do Plano de Ocupação, está descrita de forma geral no Quadro 1 e detalhada nos Quadros 2, 3, 4 e 5.

**Quadro 1 - Geral**

| ITENS JULGADOS  | PONTUAÇÃO MÁXIMA |
|---|------------------|
| 1 - Investimento financeiro total em PD&I em 8 anos (R\$) | 30               |
| 2 - Investimento financeiro em construção civil (R\$)     | 20               |
| 3 - Projeção do número de empregos diretos (vagas)        | 20               |
| 4 - Previsão de incremento na Receita Municipal (R\$)     | 30               |
| <b>Total</b>  | <b>100</b>       |

**Quadro 2 - Investimentos financeiros em PD&I em 8 anos (R\$)**

| ITEM JULGADO  | PONTOS                                     |  |  |   |                         |
|---|--|--|--|---|-------------------------|
|   | 10   | 15                                       | 20                                       | 25  | 30                      |
| 1 - Investimento financeiro total em PD&I em 8 anos (R\$) | Valor do imóvel avaliado até R\$ 4 milhões | Acima de R\$ 4 milhões até R\$ 6 milhões | Acima de R\$ 6 milhões até R\$ 8 milhões | Acima de R\$ 8 milhões até R\$ 10 milhões | Acima de R\$ 10 milhões |



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE CANOAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Quadro 3 - Investimento financeiro em construção civil (R\$)**

| ITEM JULGADO   | PONTOS                                     |  |   |  |                   |
|--|--|--|---|--|-------------------|
|  | 10   | 12,50                                      | 15  | 17,50  | 20                |
| 2- Investimento financeiro em construção civil (R\$) | Valor do imóvel avaliado até R\$ 5 milhões | Acima de R\$ 5 milhões até R\$ 7,5 milhões | Acima de R\$ 7,5 milhões até R\$ 10 milhões | Acima de R\$ 10 milhões até R\$ 12,5 milhões | Acima de R\$ 12,5 |

**Quadro 4 - Projeção do número de empregos diretos (vagas)**

| ITEM JULGADO                                     | PONTOS               |                          |                           |                            |                            |
|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 10                   | 12,50                    | 15                        | 17,50                      | 20                         |
| 3-Projeção do número de empregos diretos (vagas) | Até 50 vagas diretas | De 51 a 75 vagas diretas | De 76 a 100 vagas diretas | De 101 a 125 vagas diretas | Acima de 126 vagas diretas |

**Quadro 5 - Previsão de incremento na Receita Municipal**

| ITEM JULGADO  | PONTOS            |  |   |  |  |  |  |  |                           |
|---|-------------------|--|---|--|--|--|--|--|---------------------------|
|   | 10                | 12,5                                       | 15  | 17,5   | 20   | 22,50  | 25   | 27,50  | 30                        |
| 4 – Previsão de incremento na Receita Municipal (R\$) | Até R\$ 5 milhões | Acima de R\$ 5 milhões até R\$ 7,5 milhões | Acima de R\$ 7,5 milhões até R\$ 10 milhões | Acima de R\$ 10 milhões até R\$ 12,5 milhões | Acima de R\$ 12,5 milhões até R\$ 15 milhões | Acima de R\$ 15 milhões até R\$ 17,5 milhões | Acima de R\$ 17,5 milhões até R\$ 20 milhões | Acima de R\$ 20 milhões até R\$ 22,5 milhões | Acima de R\$ 22,5 milhões |



- f) Para pontuar no Quadro 2 – Investimento financeiro em PD&I em 8 anos, será utilizada a soma dos valores em R\$ informados no Anexo II – Projeção de investimento em PD&I, parte do Plano de Ocupação.
- g) Para pontuar no Quadro 3 – Investimento financeiro em construção civil, será utilizado o valor informado pela licitante no Plano de Ocupação;
- f) Será considerado para pontuação no Quadro 4 – Projeção do número de empregos diretos, o número de vagas apresentadas para o primeiro ano de operação da licitante no Anexo II – Projeção de Empregos, parte do Plano de Ocupação;
- g) Para pontuar no Quadro 5 – Previsão de incremento na Receita Municipal será usada as informações apresentadas no Anexo II – Previsão de incremento no primeiro ano de operação, parte do Plano de Ocupação;
- h) Em caso de empate, será considerado como primeiro critério de desempate a proposta que alcançar a maior pontuação no item 1 do Quadro 1.
- i) Em caso de novo empate, será considerado como segundo critério de desempate a proposta que alcançar a maior pontuação no item 4 do Quadro 1.
- j) Se o empate entre as propostas se manter, mesmo após considerado o primeiro e o segundo critério de desempate, será realizado sorteio, em ato público, para o qual todas as licitantes serão convocadas.

## **9. CONDIÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO**

### **9.1. Normas Gerais**

Será de responsabilidade do Município de Canoas a desocupação/regularização do espaço necessário para a complementação do Cluster Industrial Tecnológico (CIT).

### **9.2 Licenças**

As obtenções das licenças e aprovações de projetos necessários para a implementação dos empreendimentos que fazem parte do Cluster Industrial Tecnológico serão de responsabilidade de cada empresa em seus respectivos lotes, contando com o apoio do Município.

Todas as propostas deverão respeitar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Urbano e Ambiental.

### **9.3 Avaliação das áreas**

Avaliação oficial realizada pelo Município a ser utilizada como referência deste edital.

- a) Lote 2 – Matrícula nº 132.724 – Avaliação R\$ 3.117.398,55 (três milhões, cento e dezessete mil,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE CANOAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

trezentos e noventa e oito reais e cinquenta e cinquenta e cinco centavos);

b) Lote 3 – Matrícula nº 132725 – Avaliação R\$ 2.720.518,83 (dois milhões, setecentos e vinte mil, quinhentos e dezoito reais e oitenta e três centavos);

c) Lote 4 – Matrícula nº 132.726 – Avaliação R\$ 2.662.283,83 (dois milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e três reais e oitenta e três centavos);

d) Lote 5 – Matrícula nº 132.727 – Avaliação R\$ 2.501.786,96 (dois milhões, quinhentos e um mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos);

e) Lote 6 – Matrícula nº 132.728 – Avaliação R\$ 2.400.484,72 (dois milhões, quatrocentos mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e setenta e dois centavos);

f) Lote 8 A – Matrícula nº 136.083 – Avaliação R\$ 2.168.401,04 (dois milhões, cento e sessenta e oito mil, quatrocentos e um reais e quatro centavos).