



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII c/c art. 40, §§ 1º e 4º

1. DO OBJETO

O objeto do presente Termo de Referência é **CONCESSÃO DE DIREITO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DO BARRACÃO Nº 02, COM ÁREA DE 216,22 M², EDIFICADO EM TERRENO COM ÁREA SUPERFICIAL DE 1.685,47 M², LOCALIZADO NA LINHA GRUTA, INTERIOR, NO MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE/SC, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 1.245, DE 27 DE MARÇO DE 2023, PARA FINS DE DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS E/OU INDUSTRIAIS.**

1.2. Natureza do objeto:

(☒) Comum (☐) Especial (☐) Não se aplica

1.3. Compreende-se que a contratação deverá ser licitada pela modalidade:

(☐) Pregão (☒) Concorrência (☐) Leilão (☐) Concurso (☐) Diálogo Competitivo (☐) Não se aplica

1.3.1. Registro de Preços:

(☐) SIM (☒) NÃO

1.4 Será realizada uma contratação direta?

(☐) SIM (☒) NÃO

1.4.1 Se sim, qual?

(☐) Dispensa (☐) Inexigibilidade



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE UNIÃO DO OESTE**

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS BENS A SEREM ADQUIRIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNIT.
01	Concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02, pré-moldado em concreto, fechado nas laterais, com área construída de 216,22 m², edificado sobre área superficial de terreno de 1.685,47 m², destinado à utilização e exploração econômica e/ou industrial, pelo prazo de 10 (dez) anos, nos termos da Lei Municipal nº 1.245, de 27 de março de 2023. - Linha Gruta, interior, Município de União do Oeste/SC; - Situação: novo; - Patrimônio nº 20088.	CONCESSÃO	01	R\$150,00

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação tem por objeto a concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02, pertencente ao patrimônio do Município de União do Oeste/SC, localizado na Linha Gruta, interior do Município, com área construída de 216,22 m² e implantado sobre área superficial de terreno de 1.685,47 m².

A concessão encontra-se autorizada pela Lei Municipal nº 1.245, de 27 de março de 2023, que prevê a utilização e exploração econômica e/ou industrial de bens públicos municipais mediante processo licitatório, estabelecendo, ainda, condições e obrigações a serem observadas pelo concessionário.

A contratação tem como objetivo proporcionar a adequada utilização do imóvel público, evitando sua subutilização e promovendo o aproveitamento de sua estrutura para o desenvolvimento



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE

de atividade econômica e/ou industrial compatível com as condições estabelecidas pela Administração.

Busca-se, mediante a concessão onerosa, assegurar o aproveitamento do patrimônio público municipal, possibilitando a geração de retorno financeiro ao Município e, simultaneamente, o desenvolvimento de atividade econômica no imóvel, observadas as obrigações relativas à conservação, manutenção, utilização adequada do bem e demais condições previstas na legislação, no edital e no contrato.

A solução também busca atender ao interesse público por meio da utilização produtiva do patrimônio municipal, com previsão de cumprimento das condições estabelecidas na Lei Municipal nº 1.245/2023, inclusive quanto ao início das atividades, manutenção da destinação do imóvel e geração de empregos, observadas as demais disposições aplicáveis.

Dessa forma, a contratação pretende viabilizar a utilização adequada e economicamente produtiva do Barracão nº 02, preservando a titularidade do imóvel pelo Município e estabelecendo, por meio de procedimento licitatório, condições objetivas para sua concessão e exploração pelo particular.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria de Transporte, Obras e Serviços Públicos.

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. A seleção da proposta para a concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02 será realizada mediante o **CRITÉRIO DE JULGAMENTO DE TÉCNICA E PREÇO**, nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

5.1.1. O critério será aplicado mediante a ponderação objetiva das propostas técnica e financeira, considerando os fatores e respectivos pesos estabelecidos neste Termo de Referência e no edital, de modo a selecionar a proposta que apresente a melhor combinação entre os aspectos técnicos considerados relevantes para a exploração do imóvel e o valor da contrapartida financeira oferecida ao Município.

5.2. DOS CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.2.1. Os critérios para avaliação e classificação das propostas serão compostos pelos seguintes



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE UNIÃO DO OESTE**

fatores:

5.3. ITEM 01 – EXPERIÊNCIA DO PROPONENTE

5.3.1. A Experiência do Proponente (EP) será considerada para fins de pontuação técnica, com pontuação máxima de 20 (vinte) pontos.

Para comprovação da experiência, deverá ser apresentada, juntamente com a Proposta Técnica, documentação que permita verificar a data de constituição da empresa, mediante comprovante de inscrição e situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.

Será considerada a quantidade de anos completos de atividade da empresa até a data estabelecida para apresentação das propostas, conforme a seguinte tabela:

ITEM	FAIXA	PONTOS
A	De 01 a 05 anos	2
B	De 06 a 10 anos	4
C	De 11 a 15 anos	6
D	De 16 a 20 anos	8
E	De 21 a 25 anos	10
F	De 26 a 30 anos	12
G	De 31 a 35 anos	14
H	De 36 a 45 anos	16
I	De 46 a 55 anos	18
J	Acima de 55 anos	20

5.3.2. Somente serão considerados os anos completos de atividade, sendo desconsiderados os meses e dias excedentes no cálculo.

5.4. ITEM 02 – QUANTIDADE DE EMPREGADOS REGISTRADOS

5.4.1. A Quantidade de Empregados Registrados (QER) será considerada para fins de pontuação técnica, com pontuação máxima de 20 (vinte) pontos. Para comprovação da quantidade de empregados registrados, deverá ser apresentada documentação oficial que permita verificar o número de empregados vinculados à empresa proponente na data estabelecida para apresentação das propostas.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE UNIÃO DO OESTE**

A pontuação será atribuída conforme a seguinte tabela:

ITEM	FAIXA	PONTOS
A	De 01 a 05 empregados	2
B	De 06 a 10 empregados	4
C	De 11 a 15 empregados	6
D	De 16 a 20 empregados	8
E	De 21 a 25 empregados	10
F	De 26 a 30 empregados	12
G	De 31 a 35 empregados	14
H	De 36 a 45 empregados	16
I	De 46 a 55 empregados	18
J	Acima de 55 empregados	20

5.5. DA PONTUAÇÃO TÉCNICA

5.5.1. A Pontuação Técnica (PT) será obtida mediante a soma das pontuações atribuídas aos fatores Experiência do Proponente (EP) e Quantidade de Empregados Registrados (QER), conforme a seguinte fórmula:

$$PT = EP + QER$$

A pontuação técnica máxima será de 40 (quarenta) pontos.

5.6. DO DESEMPATE ENTRE AS PROPOSTAS TÉCNICAS

5.6.1. Em caso de empate na pontuação técnica, será considerada, para fins de desempate, a proposta que apresentar a maior quantidade de empregos diretos, devidamente comprovada na forma estabelecida no edital.

5.6.2. Persistindo o empate, será realizado sorteio público, na forma estabelecida no edital.

5.7. DA CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS

5.7.1. As propostas técnicas serão classificadas em ordem decrescente de pontuação, sendo a maior pontuação correspondente à primeira colocação e assim sucessivamente.



5.8. DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PREÇO

5.8.1. A avaliação da proposta financeira corresponderá ao valor da contrapartida mensal oferecida pelo licitante pela concessão de direito de uso do imóvel, observado o valor mínimo estabelecido pela Administração.

5.8.2. O valor mínimo da contrapartida será de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) mensais, conforme avaliação estabelecida para o imóvel e documentação integrante do processo licitatório.

5.8.3. As propostas financeiras serão pontuadas de acordo com o valor da contrapartida mensal ofertada, observada a metodologia de pontuação estabelecida no edital.

5.8.4. Será atribuída pontuação proporcional ao acréscimo ofertado em relação ao valor mínimo estabelecido, conforme fórmula e critérios definidos no edital, assegurando-se tratamento objetivo e isonômico entre os licitantes.

5.9. DO CÁLCULO DA PONTUAÇÃO FINAL

5.9.1. A pontuação final de cada proposta será obtida mediante a ponderação das pontuações técnica e financeira, observados os seguintes pesos:

Proposta Técnica: 60% (sessenta por cento);

Proposta Financeira: 40% (quarenta por cento).

5.9.2. A Pontuação Final (PF) será calculada mediante a seguinte fórmula:

$$PF = (PT \times 0,60) + (PP \times 0,40)$$

Onde:

PF = Pontuação Final;

PT = Pontuação Técnica;

PP = Pontuação da Proposta Financeira.

5.9.3. Será considerada vencedora a proposta que obtiver a maior Pontuação Final, desde que



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

atendidas integralmente as exigências de habilitação, as condições estabelecidas no edital, neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1. Condições especiais de habilitação (habilitação técnica e qualificação econômico-financeira) estão descritas no item no Estudo Técnico Preliminar de aquisição, com quantitativo mínimo de itens, e não será permitida a participação de Pessoa Física, uma vez que a mesma não conseguirá cumprir com os requisitos mínimos de contratação já definidos na etapa do Estudo Técnico Preliminar.

6.2. O edital será elaborado após a conclusão do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, com isso, haverá um item em específico que constará toda a documentação necessária para a participação do licitante no processo licitatório, que deverá ser seguido precisamente.

7. MODO E CONDIÇÕES PARA A EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02 será formalizada mediante contrato administrativo de concessão, no qual constarão as condições para utilização do imóvel, as obrigações da Concessionária e da Administração, bem como as demais disposições aplicáveis, observadas a Lei Municipal nº 1.245, de 27 de março de 2023, a Lei Federal nº 14.133/2021 e a legislação pertinente.

7.1.1. A Concessionária deverá utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida no edital, no contrato e no plano de trabalho apresentado, observando sua destinação para atividade econômica e/ou industrial e respeitando as características e condições do bem.

7.1.2. O contrato de concessão terá vigência de 10 (dez) anos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da Administração, desde que haja interesse público devidamente motivado, nos termos da Lei Municipal nº 1.245/2023.

7.1.3. A Concessionária deverá iniciar as atividades no imóvel no prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados da assinatura do contrato.

7.1.4. A Concessionária deverá manter a atividade desenvolvida no imóvel de forma regular e ininterrupta durante o período da concessão, observando a finalidade estabelecida no edital, no contrato e no plano de trabalho.

7.1.5. A Concessionária deverá:

a) conservar e manter o imóvel, suas instalações e demais estruturas em adequadas condições de



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

uso e conservação;

- b) reparar, às suas expensas, os danos causados ao imóvel em decorrência de sua utilização ou pelo decurso do tempo, observados os padrões estabelecidos pelos setores municipais competentes;
- c) arcar com as despesas e encargos decorrentes da utilização e exploração do imóvel, bem como com as obrigações inerentes à atividade desenvolvida, incluindo aquelas de natureza tributária, ambiental, trabalhista, previdenciária e demais obrigações legalmente exigíveis;
- d) manter seguro do imóvel contra danos e sinistros durante todo o período da concessão, conforme as condições estabelecidas no contrato;
- e) comunicar ao Município, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de qualquer defeito estrutural, avaria ou situação que possa comprometer a segurança ou a integridade do imóvel;
- f) observar as normas ambientais, fiscais, empresariais, trabalhistas, previdenciárias, de segurança e demais normas aplicáveis à atividade desenvolvida;
- g) manter a destinação do imóvel de acordo com o plano de trabalho apresentado e aprovado no procedimento licitatório;
- h) não ceder, transferir, sublocar ou permitir a utilização do imóvel por terceiros sem prévia e expressa autorização do Município.

7.1.6. A Concessionária deverá observar a obrigação de geração de empregos estabelecida no edital e no contrato, assegurando-se que no mínimo 50% (cinquenta por cento) da mão de obra empregada seja composta por trabalhadores residentes no Município, nos termos da Lei Municipal nº 1.245/2023.

7.1.7. Quaisquer alterações estruturais, subdivisões, ampliações ou modificações no imóvel dependerão de prévia e expressa autorização do Município, mediante apresentação e aprovação do respectivo projeto, quando exigível.

7.1.8. As adaptações e adequações necessárias à utilização do imóvel para o desenvolvimento da atividade pretendida serão de responsabilidade da Concessionária, observadas as autorizações e exigências dos órgãos competentes e da Administração Municipal.

7.1.9. As melhorias e benfeitorias que não puderem ser removidas sem causar prejuízo à estrutura ou às características do imóvel poderão incorporar-se ao patrimônio municipal ao término da concessão, sem direito à indenização, quando assim estabelecido pela legislação e pelo contrato.

7.1.10. A Concessionária deverá permitir o acesso dos servidores e representantes devidamente autorizados pelo Município ao imóvel, sempre que necessário à realização de fiscalização, vistoria



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE UNIÃO DO OESTE**

ou acompanhamento das condições de utilização, conservação e manutenção do bem.

7.1.11. O descumprimento das obrigações estabelecidas no edital, no contrato, na Lei Municipal nº 1.245/2023 ou na legislação aplicável poderá ensejar a adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive aplicação das penalidades previstas no instrumento convocatório e no contrato e, quando configuradas as hipóteses legais, a extinção da concessão.

7.1.12. Ao término da concessão, o imóvel deverá ser restituído ao Município nas condições estabelecidas no contrato, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, devendo a Concessionária reparar ou ressarcir eventuais danos decorrentes de sua utilização.

7.1.13. A entrega inicial e a restituição do imóvel serão precedidas de vistoria, com elaboração de relatório ou laudo das condições do bem, que integrará o contrato de concessão para fins de acompanhamento e comparação das condições do imóvel durante e ao final da concessão.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade das entregas realizadas, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da CONTRATADA.

8.2. A verificação da adequação do fornecimento deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

8.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

8.4. A conformidade do item a ser entregue deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

8.5. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021.

8.6. Fica designado o Servidor Moacir Rauber (técnico de Controle Interno), para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto contratado, nos termos disciplinados nos art. 117 e §º da Lei nº 14.133/2021.



9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E ENTREGA DOS ITENS

9.1. O presente objeto se enquadra como fornecimento contínuo?

() SIM (x) NÃO

9.1.1. A execução do objeto e o cumprimento das disposições estabelecidas neste instrumento serão fiscalizados pelo Município de União do Oeste/SC, por intermédio de servidor ou profissional formalmente designado pela Administração, que acompanhará a utilização, conservação e manutenção do imóvel concedido, verificando o cumprimento das obrigações estabelecidas no edital, no contrato de concessão, no plano de trabalho e na legislação aplicável.

9.1.2. Compete à fiscalização, entre outras atribuições, acompanhar o cumprimento das condições estabelecidas para utilização do Barracão nº 02, verificar a manutenção e conservação do imóvel, realizar ou solicitar vistorias, registrar eventuais irregularidades e comunicar à Concessionária a necessidade de adoção das providências cabíveis.

9.1.3. A fiscalização do Município não exclui nem reduz a responsabilidade da Concessionária pelo cumprimento integral das obrigações assumidas no contrato, pela conservação do imóvel e pelos danos eventualmente causados em decorrência de sua utilização.

9.2. Resguardada a disposição do subitem precedente, a fiscalização representará o Município de União do Oeste e terá as seguintes atribuições:

- a) Definir o objeto desta licitação, caracterizado por especificações e referências necessárias ao perfeito entendimento pelos licitantes.
- b) Receber o serviço, verificando a sua conformidade com as especificações estabelecidas e da proposta, principalmente quanto ao modelo ofertado, quantidade, marca (se for o caso), etc.
- c) Assegurar ao CONTRATADO acesso as suas dependências, por ocasião da entrega do serviço.
- d) Agir e decidir em nome do Município de União do Oeste, inclusive, para rejeitar o(s) serviço(s) fornecido(s) em desacordo com as especificações exigidas.
- e) Comunicar oficialmente à CONTRATADA quanto à rejeição do(s) serviços(s).
- f) Certificar a Nota Fiscal correspondente somente após a verificação da perfeita compatibilidade entre o(s) produto(s) entregue(s) ao que foi solicitado.
- g) Exigir da CONTRATADA o cumprimento rigoroso das obrigações assumidas.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

-
- h) Sustar o pagamento de faturas no caso de inobservância, pela CONTRATADA, de condições previstas neste instrumento.
- i) Transmitir ordens e instruções, verbais ou escritas, à CONTRATADA, no tocante ao fiel cumprimento do disposto neste instrumento.
- j) Solicitar a aplicação, nos termos deste instrumento, de multa(s) à CONTRATADA.
- k) Instruir o(s) recurso(s) da CONTRATADA no tocante ao pedido de cancelamento de multa(s), quando essa discordar do Município de União do Oeste.
- l) No exercício de suas atribuições fica assegurado à FISCALIZAÇÃO, sem restrições de qualquer natureza, o direito de acesso a todos os elementos de informações relacionados com o objeto deste instrumento, pelos mesmos julgados necessários.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 10.1. A contrapartida financeira decorrente da concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02 será paga pela Concessionária ao Município de União do Oeste/SC, de forma mensal, conforme o valor estabelecido na proposta vencedora e as condições previstas no edital e no contrato de concessão.
- 10.2. O valor mínimo mensal da concessão será de R\$150,00 (cento e cinquenta reais), sendo admitidos valores superiores em razão da proposta apresentada pela licitante, observados os critérios de julgamento estabelecidos no edital.
- 10.3. O pagamento da contrapartida deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito ou transferência para conta bancária indicada pelo Município.
- 10.4. O valor da contrapartida poderá ser reajustado na forma e nos períodos estabelecidos no contrato de concessão, observada a legislação aplicável.
- 10.5. O comprovante do pagamento deverá ser mantido pela Concessionária e apresentado ao Município sempre que solicitado, para fins de acompanhamento e fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

11.1. Considerando que o objeto consiste na concessão de direito de uso, a título oneroso, do Barracão nº 02, a estimativa do valor da contratação corresponde ao valor mínimo da contrapartida financeira mensal a ser paga pela Concessionária ao Município de União do Oeste/SC.

11.2. O valor mínimo mensal para a concessão do imóvel foi estabelecido em R\$150,00 (cento e cinquenta reais), conforme definição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

11.3. O valor estabelecido no item anterior constitui o valor mínimo de referência para a licitação, sendo que o valor efetivamente a ser pago pela Concessionária será aquele resultante da proposta vencedora, observado o critério de julgamento estabelecido no edital.

11.4. A documentação que fundamenta a definição do valor mínimo será juntada ao processo licitatório, servindo de suporte à estimativa apresentada neste Termo de Referência.

12. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

12.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumo a responsabilidade.

13. RESSALVA

13.1. Após a elaboração do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência, será elaborado o Edital. Nesse processo, poderão surgir novas inclusões relacionadas à forma de pagamento, fiscalização, entre outros aspectos. Assim, recomenda-se a leitura atenta do Edital, para garantir que o procedimento seja realizado corretamente, atendendo às necessidades da Administração Pública, e para entender claramente as exigências de habilitação e entrega do objeto.

Município de União do Oeste (SC), em 22 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br VALDECIR ROQUE FILIPINI
Data: 24/09/2026 13:59:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Valdecir Roque Filipini
Secretaria de Transporte, Obras e Serviços Públicos.