OSCAR BARELA: 14189925934 Assinado de forma digital por OSCAR BARELA:14189925934 Dados: 2026.09.22 16:57:07 -03'00'

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 08/2025

SECRETARIA DE TURISMO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a concessão de uso real do Pavilhão Industrial em alvenaria com área construída de 400,00m² (Quatrocentos metros quadrados), localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da Área industrial.

A necessidade decorre do interesse público em promover o desenvolvimento econômico local, mediante a instalação ou ampliação de atividades industriais, geradoras de emprego e renda para a população. A concessão busca fomentar o aproveitamento adequado de bens públicos ociosos, garantindo sua destinação produtiva e alinhada às políticas municipais de incentivo à industrialização e ao empreendedorismo.

Com a utilização do espaço por empreendimento de natureza industrial, pretende-se fortalecer o setor produtivo, estimular investimentos privados, e ampliar a base econômica do município, contribuindo para o aumento da arrecadação municipal e para a melhoria das condições socioeconômicas locais.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 12, VII da Lei n. 14.133/2021), SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO.

Neste momento o Município de Águas de Chapecó SC não dispõe do Plano de Contratações Anual, ressaltando que esse instrumento não é obrigatório (Art. 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021). No entanto, a Administração reconhece sua relevância como ferramenta de planejamento estratégico das contratações públicas e manifesta o compromisso de implantação gradual desse instrumento, conforme estrutura administrativa e regulamentação local permitirem.

3.REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A concessão de uso do pavilhão industrial, deverá atender a requisitos que garantam o interesse público e o adequado aproveitamento do bem municipal. Os imóveis serão destinados exclusivamente para fins industriais ou de apoio a atividades produtivas, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico local, gerar empregos e fortalecer o setor produtivo do Município.

Poderão participar do processo de concessão empresas legalmente constituídas, que estejam em situação regular junto aos órgãos fiscalizadores e tributários, e que apresentem projeto técnico e plano de viabilidade econômica compatíveis com as atividades a serem desenvolvidas no local.

O concessionário será responsável pela manutenção, conservação e segurança do imóvel, bem como pelo cumprimento de todas as normas ambientais, trabalhistas e de segurança aplicáveis à sua atividade.

O prazo da concessão será definido em edital, podendo ser renovado conforme o interesse público e o

desempenho do empreendimento, sendo o imóvel revertido ao patrimônio municipal ao término do contrato, em perfeitas condições de uso.

A Administração Municipal realizará a fiscalização e o acompanhamento das atividades desenvolvidas no local, podendo efetuar vistorias periódicas para assegurar o cumprimento das condições estabelecidas no termo de concessão.

A proponente deverá apresentar plano de atividades contendo descrição da finalidade do uso, projeção de geração de empregos, cronograma de funcionamento e previsão de investimentos.

A utilização do imóvel será mediante contraprestação pecuniária mensal ao Município, cujo valor será estabelecido com base em avaliação prévia realizada por profissional habilitado.

Ao final da concessão ou em caso de rescisão, o bem público retornará ao Município, incluindo as benfeitorias realizadas, sem qualquer direito a indenizações por parte da concessionária.

3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHES DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA.

A concessão deverá ter contrato administrativo com pagamento mensal do aluguel pelo período de 120 (cento e vinte) meses.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNI	QUANT.
01	Concessão de uso real de Pavilhão industrial em alvenaria com área construída de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da área industrial, edificada sobre uma fração de terra de aproximadamente 2118,00m² (dois mil, cento e dezoito metros quadrados), transcrição matricula n°9904 do cartório de registro de imóveis de São Carlos – SC, no Município de Águas de Chapecó/SC, aprovada pela Lei nº 017/2026. Patrimônio Público municipal registro n° 12144.	Mês	120

3.1 Levantamento fotográfico da edificação a ser licitada:



Imagem 01: Vista Frontal



Imagem 02: Vista Posterior

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)



Imagem 03: Vista Lateral Esquerda



Imagem 04: Vista Lateral Direita



Imagem 05: Vista da parte Interna da edificação



Imagem 06: Vista da parte Interna da edificação



Imagem 07: Vista interna / Banheiro 01



Imagem 08: Vista interna / Banheiro 02

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR.

O levantamento de mercado realizado pela Administração Municipal identificou a existência de demanda por espaços adequados à instalação de atividades industriais, especialmente por empresas de pequeno e médio porte que buscam expandir suas operações no Município de Águas de Chapecó. Foram analisadas alternativas como locação de imóveis particulares, construção de novos pavilhões e concessão de uso de imóvel público já existente.

A análise demonstrou que a concessão de uso do pavilhão industrial público, localizado na Rodovia SC 283, representa a alternativa mais viável técnica e economicamente. Isso porque os imóveis já se encontram edificados, em boas condições estruturais e com infraestrutura adequada, reduzindo significativamente os custos para o Município e permitindo utilização imediata pelo concessionário.

Do ponto de vista técnico, a solução atende às necessidades de espaço e logística exigidas para atividades industriais, considerando sua localização estratégica próxima a vias de acesso e centros de transporte, o que facilita o escoamento da produção e a integração com fornecedores e clientes.

Sob o aspecto econômico, a concessão evita novos investimentos públicos em obras ou locações, promove o uso eficiente do patrimônio municipal, e estimula o desenvolvimento econômico local sem ônus adicional ao erário. Além disso, a ocupação do imóvel por empresa produtiva gera retorno social e financeiro indireto, por meio da geração de empregos, arrecadação de tributos e movimentação da economia local.

Dessa forma, a concessão de uso do pavilhão industrial existente configura-se como a solução mais adequada, sustentável e vantajosa para o interesse público, conciliando eficiência administrativa, aproveitamento racional de bens públicos e incentivo à atividade econômica no município.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE.

A concessão prevê além do investimento necessário para adequação do espaço, o pagamento mensal de aluguel, conforme ata da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Águas de Chapecó/SC.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN.	QUANT.	Valor Mensal	Valor Total
01	Concessão de uso real de Pavilhão industrial em alvenaria com área construída de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da área industrial, edificada sobre uma fração de terra de aproximadamente 2118,00m² (dois mil, cento e dezoito metros quadrados), transcrição matricula n°9904 do cartório de registro de imóveis de São Carlos – SC, no Município de Águas de Chapecó/SC, aprovada pela Lei nº 017/2026. Patrimônio Público municipal registro n° 12144.	Mês	120	R$ 3.900,00	R$ 468.000,00

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO.

A solução proposta consiste na concessão de uso de um pavilhão industrial público, com área total de 400 m² quatrocentos metros quadrados), localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da Área industrial, de propriedade do Município de Águas de Chapecó. O imóvel será destinado à instalação e operação de empreendimento industrial, com o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico local, gerar empregos e promover o uso produtivo de bens públicos.

A concessão permitirá que empresas, regularmente constituída e selecionadas conforme critérios definidos em edital, utilizem o espaço para fins industriais ou de apoio à produção, comprometendo-se a manter as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel durante todo o período contratual.

O concessionário deverá realizar, às suas expensas, todas as atividades de manutenção preventiva e corretiva necessárias para garantir a integridade do imóvel, incluindo limpeza, conservação, reparos em instalações elétricas, hidráulicas e estruturais, bem como a adoção de medidas de segurança e prevenção de acidentes.

Quando aplicável, o concessionário deverá ainda assegurar a assistência técnica referente à operação de equipamentos e instalações que venham a ser implementados para o funcionamento da atividade industrial, garantindo o pleno desempenho das operações e a conformidade com as normas técnicas e ambientais vigentes.

Ao término da concessão, o imóvel deverá ser restituído ao Município em perfeitas condições de uso e conservação, podendo a Administração realizar vistoria técnica para verificar o cumprimento das obrigações contratuais.

Dessa forma, a solução contempla a utilização eficiente e sustentável do patrimônio público, assegurando a preservação do bem, a responsabilidade do concessionário pela manutenção, e a maximização dos benefícios econômicos e sociais decorrentes da atividade industrial instalada.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

A aquisição será integral.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

A concessão de uso do pavilhão industrial visa alcançar resultados expressivos em termos de economicidade e eficiência administrativa, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

Sob o aspecto econômico e financeiro, a solução adotada permite ao Município utilizar um bem público já existente, evitando despesas com construção de novas estruturas ou locações de imóveis particulares. Essa medida representa uso racional e sustentável do patrimônio público, eliminando custos adicionais e assegurando retorno social e econômico por meio da geração de emprego e renda, do incremento na arrecadação tributária e do fortalecimento da economia local.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

Do ponto de vista material e operacional, o aproveitamento de um pavilhão já edificado e em condições adequadas de uso permite reduzir o tempo de implantação das atividades produtivas, otimizando o uso da infraestrutura municipal e contribuindo para o desenvolvimento imediato de atividades industriais no local.

Em relação aos recursos humanos, a concessão favorece a criação de novos postos de trabalho, tanto diretos quanto indiretos, ampliando as oportunidades de emprego para os moradores do município. Além disso, contribui para a fixação de mão de obra local, evitando o êxodo e estimulando a qualificação profissional.

Dessa forma, o resultado esperado é uma gestão eficiente dos recursos municipais, com baixo custo de implantação, elevado retorno social e econômico e forte impacto positivo na dinâmica produtiva do município, atendendo plenamente aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público que orientam a Administração Municipal.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL.

A gestão e fiscalização do contrato será conforme Portaria 030/2026:

Gestor de Contratos: Secretária De Turismo e Desenvolvimento Econômico: Taiane de Moura | Matricula: 23.044

Fiscal de Contrato: Nilza Zanella Groth | Matricula: 23.034

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE ÁGUAS DE CHAPECÓ- CMDE

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para o objeto em questão.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL.

A concessão de uso do pavilhão industrial, poderá gerar alguns impactos ambientais, especialmente relacionados ao consumo de energia e água, à geração de resíduos sólidos, à emissão de ruídos e, eventualmente, à produção de efluentes industriais, conforme a atividade desenvolvida pela empresa concessionária. No entanto, tais impactos são considerados controláveis e passíveis de mitigação por meio da adoção de medidas preventivas e corretivas adequadas.

O concessionário deverá cumprir rigorosamente toda a legislação ambiental aplicável, obtendo as licenças e autorizações necessárias e adotando práticas de gestão ambiental que garantam o uso racional dos recursos naturais. Deverá ainda implementar medidas de eficiência energética e de economia de água, priorizando tecnologias e equipamentos de baixo consumo e, sempre que possível, o uso de fontes renováveis.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

A destinação correta dos resíduos gerados será de responsabilidade do concessionário, que deverá adotar práticas de separação, reciclagem e descarte ambientalmente adequado, conforme as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010). Também deverá ser observada a logística reversa para materiais, embalagens e insumos passíveis de reaproveitamento ou reciclagem, preferencialmente em parceria com cooperativas ou empresas especializadas.

O controle de ruídos, emissões e efluentes deverá ser realizado de forma contínua, de modo a evitar danos ambientais e incômodos à vizinhança. Ao término da concessão, o imóvel deverá ser restituído ao Município sem passivos ambientais, em plenas condições de uso e segurança.

Assim, a execução da concessão observará princípios de sustentabilidade, eficiência no uso de recursos e responsabilidade ambiental, promovendo o desenvolvimento econômico aliado à preservação ambiental e ao bem-estar da comunidade local.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

A concessão de uso do pavilhão industrial, mostra-se plenamente adequada para o atendimento da necessidade pública identificada, uma vez que promove o aproveitamento racional de bem público existente, fomenta o desenvolvimento econômico local e contribui diretamente para a geração de empregos e renda no Município de Águas de Chapecó.

A solução proposta demonstra viabilidade técnica, econômica e ambiental, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e sustentabilidade que regem a Administração Pública. Trata-se de uma medida que permite à municipalidade estimular o setor produtivo sem a necessidade de novos investimentos em obras ou locações, assegurando o uso produtivo e responsável do patrimônio público.

Além disso, a concessão possibilita o fortalecimento do ambiente empresarial local, criando condições favoráveis para a atração de novos empreendimentos e a diversificação das atividades econômicas. As exigências quanto à manutenção, conservação e cumprimento das normas legais e ambientais garantem que o imóvel seja utilizado de forma adequada e devolvido ao término do contrato em perfeitas condições de uso.

Diante do exposto, conclui-se que a concessão de uso do pavilhão industrial é a alternativa mais apropriada e vantajosa para atender ao interesse público, promovendo o desenvolvimento sustentável, o melhor aproveitamento dos recursos públicos e o fortalecimento da economia municipal.

Águas de Chapecó, 02 de setembro de 2026.

Taiane de Moura
Assinado de forma digital por Taiane de Moura
Dados: 2026.09.02 13:29:29 -03'00'

Taiane de Moura
Mat.:23.044

Nilza Zanella Groth
Assinado de forma digital por Nilza Zanella Groth
Dados: 2026.09.02 13:44:11 -03'00'

Nilza Zanella Groth
Matricula: 23.034

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 08/2025

SECRETARIA DE TURISMO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

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

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Concessão de uso real de Pavilhão Industrial em alvenaria com área construída de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da Área industrial edificada sobre lote com área correspondente a uma fração de terra de aproximadamente 2.118,00 m² (dois mil, cento e dezoito metros quadrados), transcrição matricula n°9904 do cartório de registro de imóveis de São Carlos – SC, no Município de Águas de Chapecó/SC, aprovada pela Lei nº 017/2026. Conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.QUANTITATIVO E VALORES MÁXIMOS

ITEM	Identificação do Imóvel	UN	QUANT	Valor Mensal	Valor Anual	Valor Total
01	Concessão de uso real de Pavilhão industrial em alvenaria com área construída de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da área industrial, edificada sobre uma fração de terra de aproximadamente 2118,00m² (dois mil, cento e dezoito metros quadrados), transcrição matricula n°9904 do cartório de registro de imóveis de São Carlos – SC, no Município de Águas de Chapecó/SC, aprovada pela Lei nº 017/2026. Patrimônio Público municipal registro n° 12144.	MÊS	120	R$ 3.900,00	R$ 46.800,00	R$ 468.000,00

Para o imóvel o valor foi estimado em R$ 468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais). O imóvel foi vistoriado e preço definido por membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, nomeados pelo Decreto n°143/2026, que elaboraram a “ATA N° 03/2026 e ATA N° 04/2026”

O município ainda não elaborou seu próprio Catálogo Eletrônico de Padronização. Portanto, até que seja elaborado, utilizará o Catálogo emitido pelo Governo Federal, conforme previsão no artigo 187 da Lei 14.133/2021.

Foram realizadas buscas no Catálogo Eletrônico do Governo Federal. No entanto, não foi encontrado nenhum item que atendesse à necessidade do Município. Dessa forma, para essa contratação, será utilizada uma descrição própria, conforme indicado no tópico 1 deste Termo de Referência.

As licitantes poderão vistoriar o local de acomodação dos serviços para inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes. Quaisquer custos que os interessados tiverem em relação à visita acima referida será de sua própria e inteira responsabilidade *(Fotos anexas ao edital).*

3. MODALIDADE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O processo será de Concorrência Eletrônica melhor técnica e preço.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

4. DA CONCESSÃO REMUNERADA COM ENCARGOS

4.1 O CONCESSIONARIO pagará pela concessão remunerada do uso do imóvel descrito no objeto do presente Edital, o valor mínimo determinado pela Comissão de Avaliação, em parcelas mensais pelo período que vigorar o contrato.

4.2 No primeiro ano o valor a ser pago mensalmente deverá ser recolhido em sua totalidade de forma antecipada, ou seja, em parcela única, no ato da assinatura do contrato.

4.2.1 **O prazo para assinatura do contrato será de 5 (cinco) dias úteis.**

4.2.2 Se a Licitante vencedora não cumprir o prazo estipulado no subitem anterior, o Município de Águas de Chapecó/SC poderá igualmente convocar as Licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para assinar o contrato em igual prazo.

4.3 A partir do segundo ano de vigência do contrato o valor será pago mensalmente, com vencimento até o 05 (quinto) dia útil do mês subsequente.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência da contratação é de 120 (cento e vinte) meses, 10 (dez) anos, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei n° 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado conforme a Lei nº 14.133/21.

Será adotado o seguinte critério de reajuste: IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), caso haja prorrogação do contrato.

7. JUSTIFICATIVA

A presente contratação justifica-se pela necessidade de promover o uso produtivo de bem público existente, sendo ele, pavilhão industrial localizado na rodovia SC 283, sn, Linha Gramados, zona rural, parte integrante da Área industrial edificada sobre uma fração de terra de aproximadamente 2118,00m² (dois mil, cento e dezoito metros quadrados), garantindo sua destinação adequada e alinhada ao interesse público. A concessão de uso permite estimular o desenvolvimento econômico local, fomentando a instalação ou expansão de atividades industriais que gerem empregos diretos e indiretos, ampliem a atividade econômica municipal e fortaleçam o setor produtivo local.

Além disso, a medida apresenta viabilidade técnica e econômica, pois utiliza um imóvel já edificado, com infraestrutura adequada, evitando novos investimentos públicos em construção ou locação de espaço privado. Não há despesa corrente para o Município, uma vez que a operação se dará na forma de concessão de uso com exploração econômica pelo concessionário, responsabilizando-se este por todas as receitas e despesas da atividade.

A concessão também assegura o cumprimento de normas legais e ambientais, com exigências de manutenção, conservação e gestão ambiental, garantindo que o imóvel seja utilizado de forma adequada e devolvido ao Município em perfeitas condições ao término do contrato.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

Dessa forma, a contratação é plenamente justificada, pois atende aos princípios da economicidade, eficiência, sustentabilidade e interesse público, promovendo retorno social e econômico sem ônus direto ao erário municipal.

7. FORMA DE SOLICITAÇÃO, FORMA/CRONOGRAMA DE ENTREGA E/OU EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

7.1 Forma de Solicitação: A formalização da concessão será realizada pela Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico, mediante procedimento administrativo específico, com assinatura do contrato e publicação dos atos oficiais.

7.2 Forma e Cronograma de Entrega/Execução:

a) O concessionário deverá iniciar as atividades no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato de concessão, cumprindo todas as legislações vigentes.

b) Em relação a finalidade de uso, a sala deverá ser utilizada exclusivamente para fins comerciais, não podendo ser utilizada como depósito, conforme apresentado na proposta inicial da licitação, sendo proibida a sublocação do espaço a terceiros, sob pena de rescisão contatual.

c) O espaço deverá ser mantido limpo, organizado e em bom estado de conservação, é de responsabilidade do concessionário a manutenção interna e externa do espaço.

d) Ficará proibida a comercialização ou prestação de qualquer objeto ou serviço que seja incompatível com a Administração Pública ou que afronte a Lei.

e) A exploração, será considerada fato gerador dos tributos municipais pertinentes a cada atividade. A Concessionária, portanto, deverá recolher todos os tributos municipais decorrentes dessa atividade;

f) O não cumprimento das obrigações estabelecidas implicará em advertência formal, podendo acarretar a rescisão da concessão.

g) A fiscalização será realizada periodicamente pela equipe da administração municipal.

h) Cabe ao concessionário, responder a todas as solicitações e informações solicitadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (CMDE).

i) A empresa deverá providenciar a regularização de todos os alvarás exigidos para funcionamento.

j) Será considerada exploração comercial irregular aquela não licenciada pela Prefeitura Municipal, sujeitando-se o infrator a todas as penalidades tributárias, administrativas e/ou penais;

k) A sala comercial será destinada para uso comercial, não podendo ser utilizado somente como deposito, no ramo apresentado na proposta no momento da habilitação; caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato administrativo ou interrompa o funcionamento da empresa por mais de 30 (trinta) dias, caberá a rescisão contratual.

l) Ocorrendo as hipóteses de rompimento contratual, o imóvel, bem como eventuais benfeitorias, serão revertidas ao patrimônio público, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

extrajudicial, sem direito a retenção, ficando o concessionário obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e não o fazendo será tido como esbulhador da posse, sujeito a ação possessória própria.

m) Em caso de troca do ramo apresentado inicialmente, a Concessionária deverá informar a Administração Pública o novo ramo a ser explorado economicamente, bem como apresentar a documentação e estudos exigidos na habilitação da licitação.

7.3 Condições de Recebimento: O concessionário é responsável por manter a Edificação em condições adequadas de uso, conservação e limpeza durante todo o período da concessão, conforme critérios e normas estabelecidos no edital e no contrato.

8. PRAZO E LOCAL DE EXECUÇÃO/ENTREGA

8.1 Prazo: A concessão de uso deverá ter início em até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato e publicação do extrato em diário oficial, conforme previsto no edital, e terá vigência conforme o período estipulado no termo de concessão.

8.2 Local: A execução da concessão ocorrerá na no endereço do imóvel, conforme delimitação e condições especificadas no edital e no termo de referência.

9. PROPOSTA

Serão desclassificadas as propostas que não atenderem integralmente às exigências estabelecidas neste Termo de Referência, bem como aquelas cujo valor ofertado seja inferior ao limite orçamentário previstos no edital.

10. REQUISITOS DA CONCESSÃO

10.1 Poderão participar da referida Licitação apenas **pessoas jurídicas de direito privado**, que preencham os requisitos exigidos no Edital do certame público. Deverá apresentar os seguintes documentos:

a) Regularidade com a Fazenda Federal;
b) Regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado;
c) Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado;
d) Regularidade com o FGTS;
e) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
f) Certidão de falência e concordata, negativa ou positiva com efeitos de negativa;
g) Contrato social
h) Cartão CNPJ;

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

i) declarações anexas ao edital.

j) Conforme Lei Municipal nº1.911 de 20 de abril de 2017, a empresa que pretende se beneficiar com o disposto nesta Lei deverá apresentar:

I. Projeto de empreendimento pretendido, contendo:

i) Estudo de mercado, oferta e demanda dos produtos ou serviços que produzirá o interessado, de maneira a atestar a viabilidade do empreendimento a que se propõe estabelecer;

ii) Projeto técnico ou ao menos o esboço de engenharia, quando for o caso, acompanhado de planilhas dos investimentos necessários ao desenvolvimento das obras a que se propõe edificar ou ampliar;

iii) Planilhas orçamentárias dos demais investimentos;

iv) Localização existente e/ou pretendida para o empreendimento;

v) Dimensionamento e avaliação social do projeto para um período de cinco anos;

vi) Valor dos investimentos e respectivas fontes de financiamento;

vii) Estimativa de faturamento a curto e médio prazo (mensal e anual);

viii) Estimativa do número de postos de trabalho que serão gerados a curto e médio prazo;

ix) Termo de Compromisso de realizar os investimentos no valor e prazo constantes da proposta, e de gerar os postos de trabalho e o faturamento estimados, firmado por todos os sócios, quando for o caso, com firma reconhecida em cartório, ou assinatura digital (ANEXO).

11. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

a) Cumprir a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, e sempre que solicitado pelo CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar o cumprimento da reserva de cargos, com a indicação dos empregados que preencherem as referidas vagas (art. 116 da Lei nº 14.133/2021);

b) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (art. 119 da Lei nº 14.133/2021);

c) Responsável pelos danos causados diretamente ao CONCEDENTE ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo CONCEDENTE (art. 120 da Lei nº 14.133/2021);

d) Responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (art. 121 da Lei nº 14.133/2021), sendo que a inadimplência da CONCESSIONÁRIA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

ao CONCEDENTE a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato nem restringir a regularização e o uso das obras e das edificações, inclusive perante o registro de imóveis, ressalvada a hipótese prevista no § 2º do art. 121 da Lei nº 14.133/2021 (art. 121, § 1º da Lei nº 14.133/2021);

e) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas no processo licitatório

f) Responsabilizar-se pela eventual contratação de terceiros para o desenvolvimento de atividades acessórias ou complementares, não implicando na transferência do objeto, oneração de seu custo ou detrimento de sua qualidade;

g) Responsabilizar-se pela eventual contratação de terceiros, o que não estabelecerá qualquer relação jurídica entre os terceiros contratados e o CONCEDENTE;

h) Respeitar a destinação específica do objeto, com a observância à legislação vigente, em especial a legislação sanitária e de posturas, vedada a utilização para outros fins não autorizados expressamente pelo CONCEDENTE;

i) Contratar seguro das instalações para o objeto, com cobertura mínima ao valor do imóvel, para o risco de incêndio e também cobertura compatível e proporcional contra vendaval, raio e explosão, danos elétricos, mais cobertura para responsabilidade civil proporcional, renovando-o anualmente, até o final do prazo de concessão. As renovações anuais do seguro deverão incorporar cobertura para os bens que eventualmente vierem a ser acrescidos ao objeto da concessão, em decorrência de reformas e ampliações. É obrigatório apresentar a apólice de seguro em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato de concessão, sob pena de rescisão do mesmo;

j) Providenciar autorização prévia do CONCEDENTE para a execução de qualquer benfeitoria no local, onde todas as obras autorizadas, durante o prazo de vigência do contrato de concessão, serão incorporadas ao imóvel, passando a integrar o patrimônio do CONCEDENTE quando do término do contrato, sem que caiba direito a qualquer indenização ou compensação para a concessionária.

k) Excetuam-se materiais que possam ser removidos sem sua destruição como divisórias, mobiliário e outros;

l) O objeto desta concessão não poderá, ser cedido, locado, transferido, penhorado ou de qualquer forma onerado ou concedido no todo ou em parte a terceiros sob pena de revogação da concessão.

m) Permitir aos encarregados da fiscalização, livre acesso, em qualquer época, as dependências onde estão localizados os bens concedidos;

n) Fornecer ao Município sempre que solicitados quaisquer informações e/ou esclarecimentos sobre quaisquer assuntos solicitados.

o) A Concessionária fica condicionada ao cumprimento da legislação do Meio Ambiente do Município, do Estado e da União.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

p) O concessionário é responsável por manter a Edificação em condições adequadas de uso, conservação e limpeza durante todo o período da concessão, conforme critérios e normas estabelecidos no edital e no contrato, inclusive nas áreas externas;

q) O concessionário fica obrigado a respeitar e obedecer a todas as normas sociais emanadas do Poder Público.

r) A parte designada concessionária responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel objeto da concessão a que se refere esta Lei.

s) O concessionário deverá iniciar as atividades no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato de concessão, cumprindo todas as legislações vigentes.

t) Em relação a finalidade de uso, a sala deverá ser utilizada exclusivamente para fins comerciais, não podendo ser utilizada como depósito, conforme apresentado na proposta inicial da licitação, sendo proibida a sublocação do espaço a terceiros, sob pena de rescisão contatual.

u) O espaço deverá ser mantido limpo, organizado e em bom estado de conservação, é de responsabilidade do concessionário a manutenção interna e externa do espaço.

v) Ficará proibida a comercialização ou prestação de qualquer objeto ou serviço que seja incompatível com a Administração Pública ou que afronte a Lei.

w) A exploração, será considerada fato gerador dos tributos municipais pertinentes a cada atividade. A Concessionária, portanto, deverá recolher todos os tributos municipais decorrentes dessa atividade;

x) O não cumprimento das obrigações estabelecidas implicará em advertência formal, podendo acarretar a rescisão da concessão.

y) A fiscalização será realizada periodicamente pela equipe da administração municipal.

z) Cabe ao concessionário, responder a todas as solicitações e informações solicitadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (CMDE).

aa) A empresa deverá providenciar a regularização de todos os alvarás exigidos para funcionamento.

bb) Será considerada exploração comercial irregular aquela não licenciada pela Prefeitura Municipal, sujeitando-se o infrator a todas as penalidades tributárias, administrativas e/ou penais;

cc) A sala comercial será destinada para uso comercial, não podendo ser utilizado somente como deposito, no ramo apresentado na proposta no momento da habilitação; caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato administrativo ou interrompa o funcionamento da empresa por mais de 30 (trinta) dias, caberá a rescisão contratual.

dd) Ocorrendo as hipóteses de rompimento contratual, o imóvel, bem como eventuais benfeitorias, serão revertidas ao patrimônio público, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem direito a retenção, ficando o concessionário obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e não o fazendo será tido como esbulhador da posse, sujeito a ação possessória própria.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

ee) Em caso de troca do ramo apresentado inicialmente, a Concessionária deverá informar a Administração Pública o novo ramo a ser explorado economicamente, bem como apresentar a documentação e estudos exigidos na habilitação da licitação.

11.1 PRAZOS E CONDIÇÕES DE GARANTIA

11.1.1 Na concessão de uso do pavilhão industrial, a empresa concessionária deverá zelar pela manutenção, conservação e bom funcionamento do imóvel durante todo o período da concessão, garantindo que as instalações permaneçam em condições adequadas de uso e segurança.

O concessionário será responsável por realizar, às suas expensas, todas as ações de manutenção preventiva e corretiva necessárias, abrangendo cobertura, piso, pintura, instalações elétricas, hidráulicas e demais componentes estruturais, de forma a preservar a integridade do bem público.

Qualquer dano ou deterioração que comprometa o uso do imóvel deverá ser reparado de forma imediata, respeitando prazos razoáveis para execução dos serviços e garantindo a continuidade das atividades industriais.

11.2 DOS DIREITOS DO CONCESSIONÁRIO

11.2.1 Usufruir e aproveitar os resultados econômico-financeiros, resultantes da exploração da atividade comercial.

12. OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

12.1 Cabe à Concedente:

I - Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato (art. 123 da Lei nº 14.133/2021);

II - Definir e comunicar previamente ao CONCESSIONÁRIO os casos de uso do local pelo Poder Público, em atividades de interesse público e social;

III - Fiscalizar o uso do bem imóvel concedido;

IV - Promover a retomada do bem imóvel em caso de utilização em fins diversos do estabelecido ou em caso de descumprimento das cláusulas contratuais pelo CONCESSIONÁRIO;

V - Fiscalizar a utilização do local e dos equipamentos concedidos;

VI - Fiscalizar, nos limites de sua competência e através do órgão competente, as condições sanitárias do estabelecimento;

VII - Autorizar obras e reformas pretendidas pelo CONCESSIONÁRIO, após a análise da viabilidade.

12.2 Dos direitos do poder Concedente:

a) Fiscalizar a utilização dos bens concedidos.

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

b) A concedente reserva o direito de vistoriar as áreas concedidas sempre que julgar conveniente, determinando as providências que entender oportunas e necessárias para sua preservação, fiscalizando, igualmente, o uso do mesmo

c) Exigir o cumprimento do edital de licitação e do contrato.

12.3 A gestão e fiscalização do contrato será conforme Portaria 030/2026:

Gestor de Contratos: a) Taiane de Moura – Matrícula nº 23.044

Fiscal de Contrato: Nilza Zanella Groth - Matrícula 23.034

Conselho de Desenvolvimento do Município de Águas de Chapecó – CMDE – Decretos 109/2026. No final de cada exercício financeiro, o Município, através do Conselho de Desenvolvimento do Município de Águas de Chapecó - CMDE, ou de Comissão Especial nomeada pelo Prefeito Municipal, fará aferição do cumprimento do Contrato de Concessão.

13. PENALIDADES

13.1 Conforme lei Municipal 1.911 de 20 de abril de 2017 - DA REVERSÃO DO INCENTIVO:

a) Reverterão ao Município os bens concedidos a título de estímulo econômico, quando:

I - Não utilizados em suas finalidades;

II - Não iniciadas as obras no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da concessão;

III - Não cumpridos os prazos estipulados;

IV - Paralisação das atividades;

V - Falência da empresa;

VI - Transferência do estabelecimento para outro Município;

VII - Vencimento do contrato de concessão.

b) A empresa enquadrada no inciso I a VI, deverá desocupar o imóvel objeto da concessão num prazo máximo de 90 (noventa) dias, resguardando-se ainda o direito de perdas e danos por parte do Município na forma da Lei Civil e atender as seguintes condições:

I - Retirar as benfeitorias realizadas pela empresa quando for tecnicamente possível, deixando o bem concedido nas mesmas condições que as benfeitorias foram recebidos.

c) Em caso de não cumprimento ou cumprimento parcial das metas estimadas na proposta e no Termo de Compromisso, a empresa beneficiária dos incentivos fica obrigada a pagar, a título de compensação financeira, o montante equivalente de 1/2 (meio) salário mínimo nacional vigente, por cada inciso vinculante que faltar. (Redação dada pela Lei nº 2143/2023).

13.2 Conforme lei Municipal 1.912 de 2017, resolvendo-se a concessão a qualquer tempo, caso o Concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato administrativo ou interrompa o funcionamento da empresa por mais de 01 (um) ano.

13.2.1 Ocorrendo as hipóteses de rompimento contratual, o imóvel, bem como suas benfeitorias, será revertido ao patrimônio público, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)

extrajudicial, sem direito a retenção, ficando o Concessionário obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e não o fazendo será tido como esbulhador da posse, sujeito a ação possessória própria.

14. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Termo de Referência elaborado a partir do ETP Nº 08/2025 da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico e em conformidade com a Lei Federal 14.133/2021, que dispõe sobre compras e licitações no âmbito da administração pública.

Lei Municipal nº1.912, de 20 de abril de 2017: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A OUTORGAR A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BENS IMÓVEIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

15. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na concessão de uso do pavilhão industrial de propriedade do Município de Águas de Chapecó, localizado às margens da Rodovia SC-283, com área total de 400 m², destinado à instalação e operação de empreendimento de caráter industrial ou produtivo.

O objetivo da concessão é promover o desenvolvimento econômico e social local, incentivando a instalação de empresas que gerem emprego, renda e movimentação econômica no município, ao mesmo tempo em que assegura o uso produtivo e eficiente de bem público existente.

A empresa concessionária selecionada será responsável pela utilização, manutenção e conservação do imóvel, arcando com todas as despesas necessárias ao seu funcionamento e assegurando que as atividades desenvolvidas estejam em conformidade com as normas legais, ambientais e de segurança.

O Município atuará como fiscalizador da execução da concessão, garantindo que o espaço seja utilizado conforme a finalidade proposta e que as condições contratuais sejam integralmente cumpridas.

Dessa forma, a solução proporciona aproveitamento racional do patrimônio público, sem geração de despesa corrente para o Município, promovendo desenvolvimento sustentável, atração de investimentos privados e fortalecimento do setor industrial de Águas de Chapecó.

Águas de Chapecó, 02 de setembro de 2026.

Taiane de Moura
Assinado de forma digital por Taiane de Moura
Dados: 2026.09.02 13:29:47 -03'00'

Taiane de Moura
Mat.:23.044

Nilza Zanella Groth
Assinado de forma digital por Nilza Zanella Groth
Dados: 2026.09.02 13:44:35 -03'00'

Nilza Zanella Groth
Matricula: 23.034

Tel./Fax: 493339.0855
www.aguasdechapeco.sc.gov.br - e-mail: compras@aguasdechapeco.sc.gov.br
Rua Porto União, 968 – CNPJ: 82.804.212/0001-96 CEP 89883-000 –Águas de Chapeco (SC)