



TERMO DE REFERÊNCIA

Número:	0267/2025
Data:	Joaçaba, 07/07/2025
De:	SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E AGRICULTURA
PARA:	SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS/COMPRAS
Assunto:	Solicitação de abertura de processo licitatório

A Secretaria de Infraestrutura e Agricultura solicita a realização de processo licitatório para outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, notadamente quanto à sala comercial do prédio do Novo Terminal Rodoviário Municipal localizado às margens da BR 282, Km 388, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, neste Município.

1. OBJETO E DESTINAÇÃO

A Licitação solicitada tem por objeto a contratação para outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, notadamente quanto à sala comercial do prédio do Novo Terminal Rodoviário Municipal localizado às margens da BR 282, Km 388, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, neste Município, em conformidade com as especificações descritas abaixo.

Item 01: Sala Comercial 01 – ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO.

Outrossim, a fim de instruir o citado processo de licitação, segue anexo o levantamento de valores para composição do preço mínimo, avaliados pela COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (anexo 1), além da planta baixa para verificação da metragem e disposição da sala (anexo 2).

ITEM	TIPO/ATIVIDADE	ÁREA (M²)	VALOR R\$
1	Sala Comercial 01/escritório administrativo	17,67	503,00

Com o objetivo de oferecer maiores subsídios e garantir transparência aos interessados, a sala objeto desta concessão estará disponível para visitas técnicas e avaliação prévia, mediante agendamento.



Os interessados deverão entrar em contato com o servidor Roberto Amauri Pereira, pelo telefone (49) 99927-7393, de segunda a sexta-feira, no horário das 08h00 às 11h00 e das 13h00 às 16h30.

2. JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO

A presente justificativa tem por objetivo fundamentar a concessão de uso real de bem imóvel, referente à sala localizada no Terminal Rodoviário de Joaçaba, destinada exclusivamente para uso como escritório administrativo, conforme especificações constantes no Termo de Referência e em atendimento às disposições da Lei nº 14.133/2021.

A disponibilização do espaço visa otimizar a utilização da infraestrutura pública existente, garantindo a ocupação de área ociosa e gerando receita para o Município por meio da outorga. A concessão de uso real permitirá que a iniciativa privada explore o imóvel para fins administrativos, sem interferir nas atividades operacionais do Terminal Rodoviário, promovendo a dinamização econômica e fomentando a prestação de serviços indiretos à comunidade e aos usuários do transporte rodoviário.

Além de atender ao princípio da eficiência previsto no art. 37 da Constituição Federal, a medida está alinhada aos princípios da economicidade, transparência e interesse público, conforme art. 5º e art. 11 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que possibilita a utilização adequada de bem público, evita sua ociosidade e contribui para a manutenção e conservação do patrimônio municipal.

O processo licitatório, conduzido segundo os parâmetros legais, assegurará igualdade de condições entre os interessados, observando os critérios técnicos e econômicos definidos no Termo de Referência, de forma a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração.

Dessa forma, a presente contratação justifica-se pelo interesse público na destinação produtiva de espaço público subutilizado, garantindo a legalidade, a transparência e a maximização do retorno econômico e social à população de Joaçaba.

3. DA FORMA DE EXECUÇÃO

3.1 O objeto da licitação solicitada deverá ser executado de acordo com as disposições da lei vigente para a outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

3.2 Os direitos da licitante vencedora decorrentes do presente processo são intransferíveis, sendo vedada à transferência da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel a terceiros, sob pena da aplicação das sanções previstas em Lei.



3.3 A(s) licitante(s) vencedora(s) deverá(ão) iniciar suas atividades em até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

3.3.1. O início das atividades ficará vinculado à obtenção do respectivo Alvará de Funcionamento.

3.4 A(s) licitante(s) vencedora(s) do(s) espaço(s) deverá(ão) disponibilizar o mobiliário necessário para as atividades em conformidade com o padrão e com as especificações do Município.

3.4.1 Não é permitido que a(s) licitante(s) vencedora(s) aloquem mobiliário fora do espaço que compreende a sala que é objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

3.5 Os tributos incidentes sobre o imóvel, objeto desta licitação, bem como o pagamento das faturas de água e, ainda, as despesas de energia elétrica relativas às áreas comuns, serão de responsabilidade única e exclusiva do Município.

3.6 A(s) licitante(s) vencedora(s) será(ão) responsável pelo pagamento das despesas correspondentes ao consumo de energia elétrica e água relativos ao espaço utilizado, devendo as faturas deste fornecimento serem emitidas em seu(s) nome(s), durante o período da contratualidade.

3.7 O Município não se responsabilizará perante fornecedores e terceiros, inclusive os órgãos arrecadadores dos encargos sociais e previdenciários, multas ou quaisquer outras obrigações da empresa decorrentes do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

3.8. Todo e qualquer investimento, insumo ou benfeitoria necessária para atender às finalidades de exploração da sala utilizada, bem como, os reparos e as manutenções que se fizerem necessárias no período de utilização, correrão por conta da licitante vencedora, consoante ao disposto neste instrumento e demais normas aplicáveis.

3.9. Toda e qualquer alteração na estrutura da edificação e toda benfeitoria e conservação deverão ser prévia e expressamente aprovadas e autorizadas pela Administração Pública Municipal, ficando desde já pactuado que as modificações, benfeitorias, construções ou melhorias e conservações introduzidas ou executadas pela licitante vencedora, serão incorporadas ao patrimônio da concedente, após o término da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, sem qualquer direito de restituição ou indenização.

3.10 O Município se reserva no direito de inspeção e fiscalização do uso, manutenção e exploração do objeto do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, observando-se o prescrito na legislação aplicável.

4. DA RESCISÃO E EXTINÇÃO



4.1 O Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a. A área comercial não venha a ser utilizada para o fim específico a que se destina.
- b. Quando a CONCESSIONÁRIA deixar de cumprir quaisquer das cláusulas estipuladas no Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel e no presente no Edital.
- c. Quando se evidenciar que a manutenção das responsabilidades deste instrumento acarrete em prejuízo à coisa pública.
- d. Quando se sobrepujar ao interesse público.
- e. Por iniciativa do CONCEDENTE ou da CONCESSIONÁRIA, ou por acordo dos mesmos, a qualquer tempo, com notificação escrita e prazo antecipado de 30 (trinta) dias.
- f. Havendo o atraso no pagamento de 03 (três) ou mais parcelas, seguidas ou intercaladas, independente de notificação judicial ou extrajudicial.
- g. Caso ocorrer a transferência das obrigações a outrem sem a anuência do órgão municipal competente e sem a assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

4.1. No caso de rescisão ou extinção da Concessão de Uso, as benfeitorias realizadas incorporar-se-ão ao imóvel de propriedade do CONCEDENTE, independentemente de qualquer indenização.

4.2. A extinção se dará com a paralisação pela CONCESSIONÁRIA, das atividades objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, por iniciativa do CONCEDENTE, independentemente de qualquer medida judicial.

5. DAS RESPONSABILIDADES

5.1. A licitante vencedora zelar pelas instalações da sala utilizada, buscando atender as normas básicas de conservação e higiene do local.

5.2. Cabe à licitante vencedora o pagamento de salários do pessoal empregado, necessário à execução dos serviços objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, bem assim, a responsabilidade para com os encargos sociais e previdenciários vigentes ou que venham a ser instituídos. Tampouco responde o Município perante fornecedores e terceiros, inclusive os órgãos arrecadadores dos encargos sociais e previdenciários, multas ou quaisquer outras obrigações decorrentes do presente instrumento.

5.3. Os tributos incidentes sobre o imóvel de que trata a Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, são de responsabilidade única e exclusiva do Município.



5.4. A proponente vencedora deverá manter, durante a vigência do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, todas as condições de habilitação previstas no Edital e em compatibilidade com as obrigações assumidas, devendo ainda, responsabilizar-se por eventuais danos causados ao Município ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo.

5.5. A licitante vencedora deverá providenciar o Alvará de Licença para Funcionamento, expedido pela Prefeitura de Joaçaba, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

5. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

6.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante/adjudicatário que:

- 6.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato ou instrumento equivalente;
- 6.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato ou instrumento equivalente que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 6.1.3. Der causa à inexecução total do contrato ou instrumento equivalente;
- 6.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 6.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 6.1.6. Não celebrar a Ata, contrato ou instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a celebração, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 6.1.7. Ensejar o retardamento da execução do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 6.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 6.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato ou instrumento equivalente;
- 6.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 6.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 6.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013;
- 6.1.13. Responsabilizar-se por eventuais danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do objeto;
- 6.1.14. Responsabilizar-se pelos custos inerentes a encargos tributários, sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários, securitários e de gerenciamento, resultantes da execução do objeto;
- 6.1.15. Obedecer ao objeto e as disposições legais contratuais, prestando-os dentro dos padrões de qualidade, continuidade e regularidade;

6.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:



6.2.1. **ADVERTÊNCIA:** Quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2.2. **MULTA:** Na ocorrência de atraso injustificado para assinatura do Contrato, para o início da execução dos serviços, inexecução parcial ou total do contrato, as multas a serem aplicadas observarão os seguintes parâmetros:

a. 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do contrato por dia de mora na assinatura deste ou atraso no início da execução dos serviços, até o máximo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento), o que configurará a inexecução total do contrato, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

b. Até o máximo de 20% (vinte por cento) do valor do contrato no caso de inexecução parcial do contrato; c. 30% (trinta por cento) do valor do contrato no caso de inexecução total do contrato.

6.2.2.1. Será configurada a inexecução total do objeto, quando:

a. Houver atraso injustificado, do início ou prestação dos serviços, na totalidade requerida, por mais de 07 (sete) dias corridos.

6.2.3. **IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR,** quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “18.1.2”, “18.1.3” e “18.1.4” do subitem 18.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2.4. **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR E CONTRATAR,** quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “18.1.8”, “18.1.9”, “18.1.10” e “18.1.11” do subitem 18.1, bem como nas alíneas “18.1.2”, “18.1.3” e “18.1.4”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.3. A aplicação das sanções previstas neste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021). 18.4. Todas as sanções previstas neste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

6.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

a. a natureza e a gravidade da infração cometida;



- b. as peculiaridades do caso concreto;
- c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d. os danos que dela provierem para o Contratante;
- e. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

6.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

6.11. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

7. DA VIGÊNCIA

7.1. A Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel terá vigência a partir da data da sua assinatura e validade por 12 (doze) meses, contados da mesma data, podendo ser renovado por até 60 (sessenta) meses, se for de interesse público.

8. DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE



8.1. O pagamento deverá ser realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, de acordo com a apresentação do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) competente, expedido pela Secretaria Municipal de Gestão Financeira.

8.2. No caso de atraso do pagamento das parcelas, as mesmas serão acrescidas de correção monetária, multa e juros, de acordo com o art. 226 da Lei Complementar nº 31/97, e suas alterações.

8.2.1. Em havendo atraso de 03 (três) ou mais parcelas, o Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel será automaticamente rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, devendo a sala ser desocupada em até 30 (trinta) dias, contados da rescisão.

8.3. Fica fixada a forma de reajuste automático, anual, adotando-se o INPC/IBGE acumulado (índice oficial editado pelo Governo Federal) a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

9. FISCAL E GESTOR DO CONTRATO

9.1. A execução do objeto deverá ser acompanhada, gerida e fiscalizada pelo servidor ROBERTO AMAURI PEREIRA.

10. DA FORMA DE JULGAMENTO

A Forma de Julgamento do presente certame será a MAIOR OFERTA MENSAL POR ITEM.

11. DO TERMO DE CONCESSÃO DE USO REAL DE BEM IMÓVEL

11.1. O Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel será firmado entre o Município de Joaçaba, através do órgão competente, e o vencedor da licitação, no qual consignarão os direitos e obrigações das partes, e conforme minuta presente neste instrumento.

11.2. A empresa vencedora será convocada para assinar o Termo Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, após a homologação.

11.3. A recusa injustificada da empresa vencedora em assinar o Termo Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se às penalidades legalmente estabelecidas.

11.4. Fica fixada a forma de reajuste automático, anual, adotando-se o INPC/IBGE acumulado (índice oficial editado pelo Governo Federal) a cada 12 (doze)



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA DE JOAÇABA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E AGRICULTURA

meses, contados da data da assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel.

Atenciosamente,

NAYARA DE OLIVEIRA
Secretária de Infraestrutura e Agricultura



Memorando nº 17/2025 – Comissão Técnica de Avaliação Imobiliária

Joaçaba (SC), 9 de julho de 2025.

À

INTENDENCIA DO CEMITÉRIO E TERMINAL RODOVIÁRIO

Com base no memorando nº 265/2025 anexo ao processo fly nº14263/2025 emitido pela Intendência do Cemitério e Terminal Rodoviário, solicitando a avaliação para definição de valor mínimo para locação da sala comercial 01 de 17,67m² anexa ao Terminal Rodoviário, para a realização de um novo processo licitatório, o valor mínimo sugerido pela Comissão Técnica de Avaliação Imobiliária para locação é de R\$ 503,00 (Quinhentos e três reais).

Sendo o que se apresenta para o momento,

Atenciosamente,

IRAN C. SARTORI

Mat. 16.956

CRISTINA A. P. BERNARDINI

Mat. 12.240

CAROLINE ZANCHET

Mat. 15.637

Assinantes

- ✓ **Caroline Zanchet**
Assinou em 09/07/2025 às 15:00:25 com o certificado avançado da Betha Sistemas
Eu, Caroline Zanchet, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

- ✓ **Iran Carlos Sartori**
Assinou em 09/07/2025 às 15:01:17 com o certificado avançado da Betha Sistemas
Eu, Iran Carlos Sartori, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

- ✓ **Cristina Alves Padilha Bernardini**
Assinou em 09/07/2025 às 15:02:33 com o certificado avançado da Betha Sistemas
Eu, Cristina Alves Padilha Bernardini, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

EKZ**YG5****83D****ZO9**

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

N72**DDL****4OD****2JL**