

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria de Administração e Finanças.

ORDENADOR DA DESPESA: Thaise Paludo Severo.

OBJETO: Concessão de uso de espaço público a entidade sem fins lucrativos, com encargos, do imóvel localizado em uma área com edificação de 749,76 m², com cancha de bocha, sanitários, cozinha, churrasqueira externa pátio frontal pavimentado e depósito no subsolo, sobre os lotes 40 e 41, da Chácara “C” com 1.068,50m², localizado na Rua Tocantins nº 305 no Bairro Colatto, conforme Termo de Referência e anexos.

JUSTIFICATIVA

O Município de Xanxerê possui imóvel público localizado na Rua Tocantins nº 305 no Bairro Colatto, o qual possuía Contrato de Comodato desde 2005 com a Associação de Moradores do Bairro Colatto, destinado ao uso exclusivo para as finalidades sociais contempladas no estatuto da associação.

Ocorre que o período do comodato era de 20 (vinte) anos, se encerrando em 2025, e desde então, o local está sem uso, ocasionando desgaste com o tempo e falta de manutenção, além de não atingir a sua finalidade que é de uso da comunidade.

Diante disso, sugere-se a concessão do referido espaço, patrimônio municipal localizado em área de grande relevância social, para entidades sem fins lucrativos para que possam desenvolver suas atividades, devendo elas garantirem a manutenção do espaço ocupado, a organização e limpeza da infraestrutura, além de promover o uso eficiente e sustentável do referido espaço público.

A medida está em consonância com os princípios da eficiência, interesse público e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, sendo necessária a abertura de procedimento licitatório com o objetivo realizar a concessão do

espaço, garantindo a legalidade, a transparência e a isonomia entre os interessados.

MODALIDADE

Sugere-se a realização de Pregão, não sendo possível fazer pela modalidade Leilão, devido a possuir fase de habilitação. Ainda, na impossibilidade de realizar na forma eletrônica, que seja realizada na forma presencial, uma vez que o portal utilizado não possui o critério de julgamento “Maior Oferta” para a modalidade Pregão.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O julgamento das propostas dos interessados, deverá ser a partir da maior oferta.

Ademais, a concessão onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período. A entidade Concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Prefeitura de Xanxerê.

A Concessionária deverá realizar o pagamento de parcelas mensais e sucessivas, pelo uso do espaço físico, que terá preço mínimo em conformidade com o laudo de avaliação locativa. O valor será convertido em UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal) para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do ginásio, dos banheiros e das respectivas regiões do entorno destas benfeitorias.

Ainda, deverá manter as edificações em boas condições de uso, sujeitando-se à fiscalização do município que poderá apontar melhoramentos com relação às benfeitorias necessárias. A concessionária poderá solicitar a implementação de benfeitorias úteis e voluntárias, às suas expensas e sem direito a indenização futura, que serão implementadas após aprovação do município.

Em prosseguimento, destaca-se que serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas suas dependências, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão por atos causados pela concessionária.

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água, taxa de lixo, taxa de bombeiro, alvará sanitário, alvará de funcionamento, entre outras autorizações necessárias para o funcionamento serão de responsabilidade do concessionário, inexistindo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel. A Concessionária será responsável por manter todas as licenças, alvarás, seguros, entre outros requisitos em dia durante todo o período de vigência do contrato de concessão onerosa, quando for o caso. Em caso de vencimento, suspensão ou cancelamento de qualquer licença ou alvará, a concessionária deverá providenciar sua revalidação e comunicar a ocorrência imediatamente ao Município de Xanxerê.

O concessionário deverá descartar o lixo de forma regular por meio da utilização da coleta normal e seletiva de lixo.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, quando necessário, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão.

Em caso de desistência do concessionário ou descumprimento das obrigações, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos à concessão, inclusive de eventuais benfeitorias e acessões edificadas no local.

Em caso de desistência, ou descumprimento das obrigações contratuais, será aplicado multa de 10% (dez por cento) do valor restante do contrato.

Todas as benfeitorias, melhoramentos, acessões e edificações, já existentes ou que venham a ser realizadas, passam a incorporar o imóvel objeto da presente concessão, devendo nele permanecer ao término da vigência do contrato.

O Concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expresso consentimento do Concedente.

Os demais requisitos da contratação, exigidos para a concessão onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a concessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a entidade Concessionária no momento da apresentação da sua proposta.

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por igual período.

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

Gestor: Thaise Paludo Severo

Fiscal: Christian Mateus Canan

CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

O concessionário deverá efetuar o pagamento referente à concessão de uso do espaço público, **mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente** a assinatura do contrato.

Definido o valor da concessão, será promovida sua conversão para Unidade Fiscal de Referência do Município – UFRM para fins de atuação anual dos valores do bem imóvel concedido.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Não se aplica.

OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE:

Disponibilizar o espaço de acordo com as especificações constantes neste edital e seus anexos;

Decidir de forma conjunta com a entidade sobre questões de ordem legal.

OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do local, bem como por todas as despesas dele decorrentes.

Serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas dependências do estabelecimento, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão.

Responsabilizar-se pela manutenção do local, por manter as edificações em boas condições de uso, bem como pelo pagamento do valor relativo à concessão.

Zelar pelo patrimônio, responsabilizando-se pela devolução do local quando da finalização do prazo de vigência da concessão de uso imediatamente, nas mesmas condições que recebeu.

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água e demais taxas que eventualmente venham a incidir serão de responsabilidade do concessionário, incorrendo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel.

Deverá controlar o acesso ao espaço, bem como a manutenção do cadastro de seus sócios.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, bem como assinar a carteira de trabalho de todos que trabalharem junto ao estabelecimento, caso existente, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas, equipamentos de proteção individual e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão.

O concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, tampouco à subcontratação de terceiros, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expreso consentimento do Concedente.

Observar rigorosamente a legislação sanitária, o Código de Posturas do Município e promover a remoção de resíduos sólidos produzidos em virtude da concessão, frequentemente.

Em caso de desistência do concessionário, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos a concessão; Poderá a Licitante vencedora edificar no imóvel, no entanto, a edificação deverá ser previamente autorizada pelo Poder Público, sendo que, ao final da concessão o imóvel será revertido ao patrimônio público do município. O prazo da concessão será de 5 (cinco) anos contados da data de assinatura do termo contratual, podendo ser renovado por igual período.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

HABILITAÇÃO JURÍDICA:

Cópia do ato constitutivo ou estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

Prova de Regularidade unificada com a Secretaria da Receita Federal e a Dívida Ativa da União;

Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

Certificado de Regularidade de Situação com o FGTS;

Certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

ESTIMATIVA DO VALOR (RECEITA): R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR: Maior oferta.

Xanxerê, 01 de abril de 2026.

Thaise Paludo Severo
Secretária de Administração e
Finanças

ANEXO I

Item	Especificação	Unid.	Quant	Preço Unit. R\$	Preço Total R\$
01	imóvel localizado em uma área com edificação de 749,76 m ² , conforme Carta de Habite-se nº 001/2024, com cancha de bocha, sanitários, cozinha, churrasqueira externa pátio frontal pavimentado e depósito no subsolo, sobre os lotes 40 e 41, da Chácara "C" com 1.068,50m ² no Bairro Colatto	Mês	60	R\$ 400,00	R\$ 24.000,00