TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a concessão de uso onerosa da Área de Lazer/Camping da Cachoeirinha, localizada na Rua Estrada Manoel Amado Zeferino, no Município de General Câmara, mediante processo licitatório, para exploração econômica, administração, organização, conservação, manutenção e adequada utilização dos espaços públicos abrangidos pela concessão.

1.2. A concessão compreenderá dois espaços físicos integrantes da Área de Lazer/Camping da Cachoeirinha:

I – o Camping da Cachoeirinha, incluindo sua área de camping, banheiros/sanitários e demais estruturas permanentes existentes;

II – o espaço anteriormente pertencente ao Arsenal de Guerra, identificado pelo RIP nº 867300018.500-8, vinculada ao SEI nº 10154.071186/2024-67, área incorporada ao patrimônio/uso da Prefeitura Municipal por doação, incluindo os banheiros existentes no local e demais estruturas permanentes existentes.

1.3. Integra ainda as obrigações operacionais da concessionária o cuidado, a organização e a manutenção das condições adequadas do acesso viário à praia, inclusive quanto ao dispositivo físico de controle de passagem de veículos atualmente existente no local, destinado a impedir a descida de veículos até a margem do rio.

1.4. A concessão não implica transferência de propriedade dos imóveis ou áreas públicas, permanecendo os bens integrantes do patrimônio público ou sob gestão pública correspondente, conforme sua situação jurídica.

1.5. O objeto limita-se aos espaços e obrigações expressamente descritos neste Termo de Referência, não abrangendo a concessão da praia ou a transferência de sua titularidade ao particular.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Administração Municipal necessita assegurar a manutenção e o funcionamento adequado dos espaços destinados ao lazer e ao camping, incluindo sanitários, áreas comuns e estruturas permanentes, evitando a deterioração do patrimônio público e assegurando atendimento regular aos usuários.

2.2. A concessão permite que a exploração econômica dos espaços seja acompanhada da assunção, pela concessionária, das obrigações de limpeza, manutenção, conservação, organização, operação e realização de melhorias, reduzindo a necessidade de execução direta e permanente desses serviços pelo Município.

2.3. A inclusão do Espaço do Arsenal e de seus banheiros busca estabelecer gestão integrada e padrão uniforme de conservação e atendimento nos dois espaços.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A solução consiste na concessão de uso onerosa dos dois espaços públicos descritos neste Termo de Referência, mediante licitação, permitindo à concessionária a exploração econômica da atividade de camping, a utilização dos espaços por diária para festas, eventos, confraternizações e outras atividades compatíveis com sua finalidade, assumindo integralmente as obrigações de operação, limpeza, conservação, manutenção, organização e execução das melhorias obrigatórias.

3.2. A solução considera todo o ciclo de utilização do objeto durante a vigência contratual, de modo que as estruturas existentes e aquelas incorporadas por força das melhorias deverão ser mantidas em condições adequadas de uso durante todo o período da concessão.

4. DA JUSTIFICATIVA

A concessão justifica-se pela necessidade de garantir a adequada utilização, conservação e manutenção dos dois espaços públicos, possibilitando sua exploração econômica de forma organizada, inclusive para camping, festas, eventos e demais atividades compatíveis, mediante as obrigações e melhorias estabelecidas neste Termo de Referência.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMAS APLICÁVEIS

5.1. A concessão observará a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Orgânica do Município de General Câmara, a Lei Municipal nº 2.021/2017, a Lei Municipal nº 2.130/2018, o Decreto Municipal vigente que disciplina os valores das diárias do Camping da Cachoeirinha e demais normas municipais, ambientais, sanitárias, de segurança e de funcionamento aplicáveis.

5.2. A Lei Municipal nº 2.021/2017 estabelece regras específicas para utilização do Camping, incluindo ficha de registro, identificação dos usuários, horários de abertura e encerramento, regras de higiene, estacionamento, conservação, silêncio, utilização da rede elétrica, permanência de barracas e trailers e responsabilização por danos ao patrimônio público. Essas regras deverão ser observadas pela concessionária e incorporadas às orientações de funcionamento do espaço.

5.3. A Lei Municipal nº 2.130/2018 autoriza a concessão de uso, operação, exploração e administração do Camping da Cachoeirinha à iniciativa privada, mantendo a natureza pública do bem e atribuindo ao concessionário os custos de manutenção, operação, administração, licenciamento, água e energia elétrica.

6. DO PRAZO DA CONCESSÃO

6.1. O prazo da concessão será de 10 (dez) anos, contados da assinatura do contrato, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no instrumento contratual.

6.2. Eventual alteração, adequação, prorrogação ou extensão do prazo somente poderá ocorrer se houver fundamento jurídico, interesse público, justificativa formal e atendimento aos requisitos da legislação aplicável, não constituindo direito automático da concessionária.

7. OBRIGAÇÕES E CONTRAPARTIDA DA CONCESSIONÁRIA

A concessionária executará, integralmente, por sua conta e responsabilidade, as obrigações necessárias ao funcionamento e à conservação dos dois espaços abrangidos pela concessão.

7.1. Da Administração, Operação e Exploração

7.1.1 Administrar e operar os espaços concedidos de forma contínua, organizada e compatível com sua finalidade pública.

7.2.2 Exigir dos usuários do Camping, antes do acesso, o preenchimento da Ficha de Registro, o pagamento das diárias e tarifas fixadas pelo Município e a utilização da identificação exigida.

7.2.3 Cumprir e fazer cumprir as normas de utilização previstas na Lei Municipal nº 2.021/2017 e demais regulamentações municipais.

7.2.4 Manter controle dos usuários, das diárias cobradas e dos valores arrecadados, disponibilizando as informações à fiscalização municipal quando solicitadas.

7.2.5 Obter e manter, às suas expensas, as licenças, autorizações e demais documentos exigíveis para o exercício das atividades sob sua responsabilidade.

7.2. Da Limpeza, Conservação e Manutenção Permanente

7.2.1 Realizar limpeza diária dos banheiros, sanitários, áreas de uso comum, áreas de circulação e demais espaços abrangidos pela concessão, com recolhimento e destinação adequada dos resíduos.

7.2.2 Manter em adequado estado de conservação as instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, estruturas, equipamentos, mobiliário e demais bens existentes nos dois espaços.

7.2.3 Executar pequenos reparos e manutenção preventiva sempre que necessários para manter a segurança, funcionalidade e higiene dos espaços.

7.2.4 Realizar manutenção das áreas externas, acessos, áreas verdes e demais espaços de uso comum existentes dentro da área objeto da concessão.

7.2.5 Manter permanentemente em condições adequadas de funcionamento os banheiros existentes no Camping e no Espaço do Arsenal.

7.2.6 Zelar pela organização e limpeza do trecho de acesso à praia até o rio sob sua responsabilidade operacional, inclusive pela conservação e correta utilização do dispositivo físico de controle de passagem de veículos existente no local.

7.3. Das Despesas e Utilidades

7.3.1. Correrão integralmente às expensas da concessionária todas as despesas decorrentes da exploração e operação dos espaços, inclusive água, energia elétrica, esgotamento sanitário, limpeza, materiais, equipamentos, pessoal, manutenção e demais custos operacionais.

7.3.2. A concessionária deverá encaminhar mensalmente ao Município os comprovantes de pagamento das contas de água e energia elétrica vinculadas à concessão, quando houver cobrança individualizada ou diretamente atribuída ao espaço.

7.3.3. O Município não responderá pelo inadimplemento da concessionária perante fornecedores ou prestadores de serviços decorrente das obrigações que lhe forem atribuídas.

7.4. Da Responsabilidade por Danos

7.4.1. A concessionária responderá pelos danos que, por ação ou omissão sua, de seus empregados, prepostos, contratados ou pessoas sob sua responsabilidade, forem causados ao patrimônio público, aos espaços concedidos ou a terceiros, observada a legislação aplicável.

7.4.2. A concessionária deverá comunicar imediatamente ao Município qualquer dano relevante, acidente, ocorrência ou situação que possa comprometer a segurança das pessoas, a integridade do patrimônio público ou o funcionamento dos espaços.

7.4.3. A responsabilidade da concessionária não afasta a responsabilidade individual dos usuários ou terceiros que diretamente causarem danos, cabendo à concessionária adotar as providências administrativas cabíveis e comunicar o fato à fiscalização municipal.

7.4.4. Permanecem aplicáveis as regras da Lei Municipal nº 2.021/2017 quanto à responsabilização dos usuários que destruírem, inutilizarem ou deteriorarem o patrimônio público ou o meio ambiente.

7.5. Das Melhorias Obrigatórias

7.5.1. Além da manutenção permanente, a concessionária deverá executar, às suas expensas, no mínimo 01 (uma) melhoria obrigatória em cada ano de vigência da concessão, conforme o cronograma abaixo, sem prejuízo dos reparos e da manutenção ordinária.

Ano	Melhoria obrigatória	Diretriz
1º	Recuperação e adequação dos banheiros	Banheiros do Camping e do Espaço do Arsenal, incluindo pintura e reparos hidráulicos, elétricos, sanitários e de acessibilidade.
2º	10 churrasqueiras e 10 pias	Implantação de 10 churrasqueiras fixas no solo e 10 pias de apoio, em locais tecnicamente, em ambos espaços.
3º	Infraestrutura elétrica	Adequação, recuperação ou melhoria da infraestrutura elétrica dos espaços.
4º	Iluminação	Melhoria e/ou ampliação da iluminação dos espaços e acessos abrangidos.
5º	Área de camping	Melhorias de nivelamento, drenagem e organização da

		área de camping, conforme necessidade técnica.
6º	Acessos e segurança física	Melhoria de acessos, cancelas, sinalização e organização da circulação, conforme necessidade.
7º	Área de lazer	Melhoria e qualificação dos espaços destinados ao lazer e recreação.
8º	Paisagismo e recuperação geral	Melhorias de paisagismo, limpeza estrutural e recuperação dos elementos existentes.
9º	Pintura e revitalização geral	Pintura e revitalização geral dos espaços e estruturas, preparando o patrimônio para continuidade da utilização.
10º	Cercamento	Execução ou recuperação do cercamento dos espaços concedidos.

7.5.2. As melhorias deverão ser previamente comunicadas à fiscalização e, quando envolverem obra, instalação ou intervenção técnica, executadas conforme orientação, projeto, memorial, orçamento ou especificação técnica aprovados pelo Município, quando exigíveis.

7.5.3. As melhorias obrigatórias não substituem a manutenção permanente nem geram direito de ressarcimento, indenização ou compensação financeira pela Administração, salvo se expressamente previsto em instrumento jurídico específico e permitido pela legislação.

7.5.4. As intervenções deverão respeitar a legislação urbanística, ambiental, sanitária, de acessibilidade e de segurança aplicável.

7.6. Das Condições de Uso do Camping

7.6.1. A concessionária deverá cumprir e fazer cumprir integralmente, no que couber, as condições previstas na Lei Municipal nº 2.021/2017, especialmente:

- horário de abertura das cancelas às 08h00 e encerramento às 00h00, sem prejuízo das regras específicas de entrada, circulação e saída dos campistas devidamente identificados;
- exigência de ficha de registro e identificação dos usuários;
- regras relativas a menores de 18 anos desacompanhados;
- proibição de estruturas permanentes de acampamento, observadas as regras legais específicas;
- proibição de instalação de barracas ou trailers sobre a quadra de futebol;
- observância das regras de higiene, limpeza, estacionamento, silêncio, segurança e preservação do patrimônio;
- proibição de fiação inadequada, emendas, sobrecarga da rede, adaptadores tipo “T” e utilização dos equipamentos elétricos vedados pela legislação municipal;
- observância da voltagem e das regras de segurança da rede elétrica;
- controle das situações de indisciplina e adoção das providências cabíveis, inclusive solicitação de apoio policial quando necessário.

7.6.2. O período de utilização e as demais condições específicas de funcionamento do Camping observarão a legislação municipal vigente e eventuais alterações regularmente editadas pelo Município.

7.7. Das Condições de Exploração e Vedações

- É vedada a sublocação, cessão, empréstimo ou transferência, total ou parcial, da concessão sem autorização expressa do Município e fundamento legal.
- A concessionária não poderá alterar a finalidade dos espaços nem realizar construções, instalações ou modificações permanentes sem prévia autorização do Município e observância das exigências técnicas e legais.
- É vedada a utilização dos espaços para atividades incompatíveis com a finalidade pública, com a legislação ou com as condições estabelecidas no edital e contrato.
- É vedada a utilização ou ocupação irregular do acesso ao rio, devendo ser preservado o controle de circulação de veículos no trecho destinado ao acesso à praia.
- A concessionária poderá disponibilizar os espaços para utilização por diária, inclusive para festas, eventos, confraternizações e outras atividades compatíveis com a finalidade dos locais, observadas do contrato e da legislação vigente, permanecendo sob sua responsabilidade a organização, conservação, limpeza e preservação dos espaços.

8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- Disponibilizar à concessionária os espaços objeto da concessão, nas condições existentes na data de sua entrega, mediante termo ou registro de vistoria.
- Fiscalizar o cumprimento do contrato.
- Exercer o acompanhamento das obrigações de manutenção e das melhorias obrigatórias.
- Receber e analisar os comprovantes e relatórios apresentados pela concessionária.
- Comunicar à concessionária as irregularidades verificadas e determinar, quando cabível, sua correção.
- Preservar as competências administrativas e de poder de polícia que não sejam transferidas pelo contrato.

9. DA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA E DAS DIÁRIAS

9.1. A exploração econômica do Camping será realizada pela concessionária, observadas as tarifas e diárias fixadas pelo Município em decreto municipal vigente.

9.2. Os valores das diárias e tarifas pagos pelos usuários constituirão receita da concessionária, como remuneração pela exploração econômica do serviço, observadas as regras municipais de cobrança, controle, registro e fiscalização.

9.3. A concessionária deverá manter registros suficientes para permitir ao Município verificar o número de usuários, as diárias cobradas e os valores arrecadados, sempre que requisitados pela fiscalização.

9.4. Qualquer alteração dos valores das diárias cobradas dos usuários dependerá de ato formal do Município, na forma da legislação aplicável, não podendo a concessionária estabelecer valores em desacordo com a regulamentação municipal.

10. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

10.1 A fiscalização será realizada por servidor designado pela Secretaria Municipal competente.

Gestor	Fiscal
Alessandro dos Santos Rasquinha	Marcela Liziardi Pereira
Matrícula127344-2	Matrícula127348-5

10.2. A concessionária deverá permitir o acesso da fiscalização municipal aos espaços concedidos, para inspeção, vistoria, conferência de documentos e verificação das condições de manutenção, funcionamento e execução das melhorias.

10.3. A concessionária apresentará, anualmente, relatório de execução das obrigações, contendo registros das ações de limpeza, manutenção, conservação e melhorias realizadas, sem prejuízo de informações adicionais solicitadas pela fiscalização.

10.4. A fiscalização não exime a concessionária de sua responsabilidade pela execução das obrigações contratadas.

11. DO VALOR MÍNIMO DA OUTORGA

11.1. Para fins de licitação, adota-se como valor mínimo da outorga mensal o montante de R$ 500,00 (quinhentos reais), sendo o critério de julgamento o de MAIOR OFERTA DE OUTORGA MENSAL.

11.2**.** Para definição do valor mínimo da outorga, foi considerado como parâmetro inicial o histórico dos valores mensais previstos nos Termos de Referência anteriores do Camping da Cachoeirinha, conforme memória de cálculo abaixo:

Período	**Quantidade de meses**	**Valor mensal**	**Subtotal**
Período de menor valor	09 meses	R$ 150,00	R$ 1.350,00
Período de maior valor	03 meses	R$ 1.600,00	R$ 4.800,00
Total anual	**12 meses**	—	**R$ 6.150,00**

A média mensal correspondente ao histórico acima é de R$ 512,50 (quinhentos e doze reais e cinquenta centavos).

11.3. Considerando o resultado do procedimento licitatório anterior - PREGÃO PRESENCIAL Nº 022/2026 - 08 de outubro de 2026 • ANO VIII – EDIÇÃO N° 1793, no qual não houve interessados, bem

como o histórico dos valores de outorga e a necessidade de ampliar a atratividade econômica da concessão, a Administração estabelece o valor mínimo mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais), mantendo-se o objeto, o prazo, as obrigações e as demais condições previstas neste Termo de Referência.

11.4. O valor mínimo estabelecido deverá ser observado como valor mínimo admissível para a disputa, não sendo aceita proposta inferior a R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais.

11.5. O valor da outorga será pago mensalmente pela concessionária ao Município, na forma e no prazo estabelecidos no edital e no contrato de concessão.

11.6. O critério de julgamento será o de MAIOR OFERTA DE OUTORGA MENSAL, sendo declarada vencedora a proposta que apresentar o maior valor mensal, desde que atendidas todas as demais condições estabelecidas no edital.

11.7. O valor da outorga mensal será reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base definida no edital, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

12. DO PAGAMENTO

12.1. A concessionária deverá recolher mensalmente ao Município até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao início das atividades, mediante guia de arrecadação municipal ou documento equivalente indicado pela Secretaria Municipal da Fazenda.

12.2. O pagamento da outorga não se confunde com as diárias e tarifas cobradas dos usuários, que constituirão receita da concessionária na forma deste Termo de Referência.

12.3. O atraso ou inadimplemento da outorga, das despesas de água e energia ou de outras obrigações financeiras atribuídas à concessionária sujeitará o contratado às medidas administrativas, penalidades e hipóteses de extinção contratual previstas na legislação, no edital e no contrato.

General Câmara, 23 de outubro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
ALESSANDRO DOS SANTOS RASQUINHA
Data: 23/10/2026 10:16:08-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Alessandro dos Santos Rasquinha
Secretário Municipal
127344-2

MARCELA LIZIARDI PEREIRA:02176404009
Assinado de forma digital por MARCELA LIZIARDI PEREIRA:02176404009
Dados: 2026.10.23 10:17:44 -03'00'

Marcela Liziardi Pereira
Secretaria de Turismo, Cultura e Lazer
Matrícula 127348-5