



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 65/2025 LEILÃO ELETRÔNICO

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente edital consiste na CONCESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO CENTRO INTEGRADO DE ESPORTES E LAZER - OSMAR CAPISTRANO, localizado no Parque Mata Nativa, Rodovia SC-114, Km 01, município de Santa Terezinha/SC.

1.1.1. O imóvel é composto de um bar com 4,99m², uma cozinha com 11,69m², um depósito de alimentos com 3,14m², um banheiro com 4,77m², uma sala de administração com 18,42m², um depósito com 3,58 m², dois vestiários com 81,68m² cada, banheiros masculinos com 34,06m², banheiros femininos com 45,05m², uma quadra poliesportiva com 800m², uma cabine de transmissão com 25,09m², com área total de 2.284,97m².

1.1.2. O bem público a ser concedido será destinado a exploração econômica das dependências identificadas como bar/lanchonete e quadra esportiva pelo licitante vencedor.

1.1.3. A concessão tem por meta, atender aos usuários, no qual a Concessionária poderá explorar comercialmente os serviços, dentre os quais, destacam-se: a exploração dos horários de jogos e os serviços de copa e cozinha.

1.2. A Concessionária poderá promover a exploração do espaço público, com fins específicos de entretenimento e realização de esportes; sempre a partir das 17h00min de Segunda à Sexta-feira.

1.2.1. Nos finais de semana e feriados todos os horários estarão à sua disposição, exceto aqueles em que o Município pretender utilizá-lo.

1.3. A Concessionária poderá exercer a exploração comercial apenas do espaço da lanchonete e da quadra poliesportiva, dentro dos limites legais e editalícios; o que se fará apenas com o fim esportivo, não podendo a Concessionária locar ou sublocar o objeto desta concessão para fins artísticos.

1.4. A Concessionária poderá promover um evento esportivo anual de sua autoria, desde que apresente o regulamento, bem como, do funcionamento da Copa e Cozinha durante o evento, para conhecimento e aprovação da Administração Municipal; observando o calendário de eventos comunitários.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. O objeto do presente Termo de Referência possui por interesse precípua a concessão onerosa do espaço físico reservado para funcionamento de comércio varejista de bar/lanchonete, integrantes da área localizada no Centro Integrado de Esportes e Lazer - Osmar Capistrano, pertencente ao município de Santa Terezinha/SC de uso exclusivo para a exploração comercial; que se encontra atualmente sem atingir a finalidade a que foi destinado, quais sejam, o melhor atendimento à população que pratica esportes no local.

2.2. O imóvel objeto da concessão de uso destina-se a atividades esportivas, merecendo total atenção e cuidados necessários para o bom funcionamento, sendo que a presente cedência visa economia de recursos públicos, frente que evitaremos gastos desnecessários com manutenções e também visando incentivar a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

limpeza e cuidados necessários no referido espaço público, bem como melhor uso do mesmo para realizações de atividades esportivas.

2.3. A empresa Concessionária será responsável pela limpeza do ginásio, podendo cobrar pela utilização da quadra de esportes para particulares, devendo ceder, gratuitamente, as escolas municipais e estaduais situadas no município e, isentar o pagamento a utilização de toda a estrutura do ginásio de esportes para o Poder Executivo Municipal, sempre que solicitado, sendo que no último caso, o Município arcará com a despesa da limpeza atinente.

2.4. A necessidade da formalização da concessão que se pretende está relacionada a clara demanda de se ativar o estabelecimento que ali se encontra, de forma legalizada e pertinente aos ditames da lei de licitações.

3. CONCESSÃO

3.1. A Concessionária utilizará o imóvel público licitado exclusivamente para a exploração comercial varejista de bar/lanchonete nos termos da Lei Municipal nº. 956/2025.

3.2. A Concessão Administrativa de Uso do estabelecimento, será outorgada à pessoa jurídica devidamente constituída, nos termos do prévio procedimento licitatório.

3.3. É expressamente vedada à transferência ou cessão da concessão a terceiros pela Concessionária.

3.4. No caso de encerramento ou fechamento da empresa por qualquer motivo, ficará automaticamente rescindida a concessão, retornando o referido estabelecimento ao Município, para nova Concessão Administrativa de Uso.

3.5. A Concessionária do estabelecimento que, sem motivo justificável, não iniciar a exploração dentro do prazo determinado no edital será declarado desistente.

3.5.1. Em caso de desistência do uso após a vigência do primeiro ano, a concessão será restituída ao Município para que seja redistribuída através de nova licitação.

3.5.2. Quando a desistência ocorrer durante o primeiro ano, a concessão será dada ao proponente, devidamente habilitado, classificado em segundo lugar na respectiva licitação.

3.5.3. Em ambos os casos, A Concessionária desistente não está isenta de suas obrigações junto ao Poder Público, devendo retirar os materiais e equipamentos do interior do estabelecimento, no prazo de 10 (dez) dias da ciência.

3.6. Ocorrendo o falecimento de qualquer membro do quadro societário da Concessionária, o que deverá ser comprovado por documento hábil no prazo de 60 (sessenta) dias contados do evento, seus herdeiros legítimos poderão prosseguir com a exploração do estabelecimento.

3.7. Em caso de Rescisão da Concessão os bens não retirados ou reclamados no prazo legal, nos casos estipulados nos itens 3.5.3, poderão ser removidos e alienados às instituições filantrópicas situadas no Município, ou postos em licitação juntamente com o ponto, a critério do Executivo Municipal.

3.8. As adequações a serem realizadas no imóvel serão consideradas de interesse único e exclusivo da Concessionária, razão pela qual não caberá amortização. Todavia, qualquer alteração dependerá de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

autorização, PRÉVIA, do Município de Santa Terezinha/SC.

3.9. O Município vedará, a seu critério, a prestação de serviços na área em concessão considerados inadequados ou não condizentes com o objeto da licitação.

3.10. Para utilização do estabelecimento a Concessionária deverá atender a todas as legislações pertinentes à atividade a ser explorada no imóvel objeto desta licitação.

3.11. É vedada a realização de obras ou benfeitorias sem prévia e expressa autorização da Administração.

3.12. A Concessionária deverá conservar adequadamente a área da presente concessão, bem como toda área pertencente ao Centro Integrado de Esportes e Lazer, mantendo tudo em bom estado.

3.12.1. A Concessionária será responsável, como obrigação acessória, pela limpeza da quadra, banheiros, arquibancadas, enfim, de toda área do imóvel.

3.12.2. A aquisição dos materiais de limpeza, papel higiênico, papel toalha, sabonete líquido e demais itens da mesma natureza serão de responsabilidade da Concessionária.

3.12.3. A Concessionária deverá manter responsável para permanecer no Centro Integrado de Esportes e Lazer durante o horário de jogos, que serão agendados e gerenciados pela mesma.

3.12.3.1. Será de responsabilidade da Concessionária fechar a área do Centro Integrado de Esportes ao término dos jogos.

3.13. É responsabilidade da Concessionária a higienização, desinfecção, dedetização e imunização das áreas e instalações concedidas, de acordo com as normas da ANVISA.

3.14. A instalação da lanchonete será destinada, unicamente, à proponente vencedora, a qual desenvolverá sua atividade comercial, prevista em sua proposta e aceita pelo Município, nos termos do Edital, sendo vedada outras atividades.

3.15. O Alvará de localização do estabelecimento somente poderá conter a atividade autorizada e compatível com o objeto da licitação.

3.16. O local, objeto da concessão se destinará, unicamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas no Contrato de Concessão Onerosa de Uso, sendo vedadas quaisquer outras atividades, mesmo que exercidas simultaneamente com as previstas, salvo se o Município o permitir expressamente.

4. PAGAMENTO PELA CONCESSÃO

4.1. A Contratada pagará ao Município de Santa Terezinha/SC pela ocupação do espaço destinado o valor mínimo de **R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais)** mensais.

4.2. Caso haja prorrogação do prazo contratual, o índice de reajuste será o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acumulado nos últimos 12 (doze) meses.

4.3. Os pagamentos deverão ser efetuados pela vencedora mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da permissão de uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

4.4. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior, cujo evento imprevisível impeça a exploração comercial do centro integrado de esportes e lazer, por prazo superior a 10 (dez) dias no mesmo mês, a concessionária ficará dispensada do pagamento do valor da concessão.

5. VALORES PARA A EXPLORAÇÃO

5.1. Para a exploração comercial da lanchonete, a Concessionária deverá praticar preços compatíveis com o mercado, usando como parâmetro os preços praticados nos demais estabelecimentos da região, sujeitos a aprovação da Secretaria Municipal de Esportes, Cultura e Turismo, supervisionada pela Secretaria Municipal de Administração.

5.2. Para a exploração de horários para jogo no Centro Integrado de Esportes e Lazer, a Concessionária poderá efetuar a cobrança nas modalidades de “hora avulsa” ou “mensalista”.

5.2.1. Para a modalidade “hora avulsa” o valor máximo da hora estipulado em R\$ 80,00 (oitenta reais).

5.2.2. Para a modalidade “mensalista” o valor máximo estipulado em R\$ 320,00 (Trezentos e vinte reais).

5.2.2.1. Compreende o serviço de “mensalista” aquele que reserva um horário fixo, com duração de 01h00m hora por semana, durante todas as semanas do mês.

Parágrafo Único: Após decorridos 12 (doze) meses, o valor poderá ser reajustado, usando como parâmetro os preços praticados nos demais estabelecimentos da região, e estarão sujeitos a aprovação da Secretaria Municipal de Esportes, Cultura e Turismo, supervisionada pela Secretaria Municipal de Administração.

6. VIGÊNCIA

6.1. A concessão de uso, onerosa, de que trata o presente Edital terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado a critério da Administração Municipal, por igual período, se a finalidade da concessão estabelecida estiver sendo cumprida, na forma da lei; entendido tal critério como interesse e conveniência administrativa, condicionada ao cumprimento das obrigações especificadas no Edital e demais documentos que o integram.

7. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

7.1. Pela utilização das referidas instalações, a Concessionária compromete-se a:

- a) Cooperar com a Administração Municipal no que se refere ao bom andamento das atividades esportivas e eventos realizados no Centro Integrado de Esportes e Lazer;
- b) Recolher, ao término diário da atividade, todo o lixo produzido, que será acondicionado em sacos plásticos descartáveis e retirado do local;
- c) Exibir, quando solicitado pela fiscalização, o documento fiscal de origem dos produtos comercializados;
- d) Responder integral e isoladamente por todos os encargos tributários e fiscais a que der causa decorrentes desta relação;
- e) Obedecer às normas sanitárias aplicáveis quanto ao preparo e acondicionamento de alimentos e bebidas;
- f) Não utilizar o espaço cedido para finalidade diversa da aprovada, assim como não transferir a cessão do espaço e das atividades objeto de exploração a terceiros, ainda que parcialmente;
- g) Comunicar imediatamente ao permitente toda irregularidade que tomar ciência que ocorrer no local, como goteiras, vazamentos, necessidade de consertos em geral;
- h) Realizar o pagamento da taxa mensal referente à concessão;
- i) Manter a ordem pública no local, comunicando as autoridades policiais sempre que houver a constatação de atos que atentem contra a ordem pública, a moral e os bons costumes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

- j) Fornecer todos os utensílios, equipamentos que se fizer necessário para a exploração comercial;
- k) Indenizar a Concedente por quaisquer danos causados as suas instalações, pela execução inadequada dos serviços por seus empregados e/ou fornecedores, podendo, entretanto, a seu exclusivo critério, optar pela reparação dos danos ou reposição dos bens;
- l) Conservar as dependências ora cedidas, mantendo-as sempre limpas, especialmente as áreas de maior circulação, sendo de responsabilidade da Concessionária aquisição e custeio do material de limpeza; para tanto, deverão ser providenciadas, por conta da Concessionária, a higienização, a dedetização e a imunização das áreas e instalações concedidas;
- m) Conservar adequadamente a área da presente concessão, bem como toda área pertencente ao Centro Integrado de Esportes e Lazer, mantendo tudo em bom estado, limpeza do restaurante, da quadra, banheiros, arquibancadas, de toda área do imóvel;
- n) Arcar com todas as despesas com materiais de limpeza e higiene necessários para a limpeza das dependências do Ginásio, sendo: bar, lanchonete, quadra de esportes, arquibancadas, vestiários, banheiros e no seu entorno, inclusive do pátio destinado ao estacionamento de veículos;
- o) Coordenar, comandar e fiscalizar o bom andamento dos serviços; cuidar da disciplina, controlar a frequência, a apresentação pessoal dos empregados; fiscalizar o uso dos equipamentos, bem como efetuar contato com a Administração, se necessário;
- p) Cumprir as exigências dos órgãos atrelados à Fiscalização, mantendo em local visível o comprovante de inspeção da Vigilância Sanitária, dentro do prazo de validade;
- q) Manter limpos e abertos os banheiros para uso dos visitantes, devidamente abastecidos com materiais de higiene, durante os horários de atividades esportivas;
- r) Durante a Concessão Onerosa de Uso, fica a Concessionária obrigada a responder, civil e criminalmente, por todos os prejuízos, perdas e danos, que por si, seus empregados ou prepostos causarem ao Município ou a terceiros.
- s) Solicitar prévia autorização, por escrito, ao Município, para executar qualquer reparação, modificação ou benfeitoria na área concedida;
- t) Atender por sua conta e risco, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades municipais, estaduais e federais, relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio, ordem pública, obrigações trabalhistas e previdenciárias, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes de sua inobservância;
- u) Não colocar nenhum toldo, cartaz, letreiro luminoso, faixa, bandeira, estandarte, ou elemento promocional na fachada da edificação, salvo com autorização escrita do Município;
- v) Exercer sua atividade diariamente, de acordo com o horário previsto neste Regulamento.
- w) Todas as reparações necessárias à conservação do espaço, motivadas pelo uso do local, desde que não se originem de sua estrutura, solicitadas pelo Município, deverão ser executadas de imediato pela Contratada, às suas expensas, segundo orientação do setor competente;
- x) Manter um cardápio no bar/lanchonete que agrade o público. Poderão ser comercializados, bebidas alcoólicas, águas, refrigerantes, sucos, vitaminas, cafés, bebidas lácteas, sorvetes, picolés, balas, doces, salgados em geral, porções, lanches, grelhados e outros, sempre com vistas a ofertar o melhor para o público;
- y) Manter os preços das mercadorias a serem vendidas, como bebidas e lanches, de acordo com a legislação em vigor e pelo preço praticado no comércio local;
- z) Findo o prazo da concessão, na hipótese de extinção ou rescisão contratual devolver o estabelecimento em perfeitas condições de uso e funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO (CONCEDENTE)

8.1. São obrigações do Município:

- a) Permitir o livre acesso da Concessionária e seus funcionários, no local;
- b) Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto do contrato que estejam em desacordo com o avençado, para que sejam adotadas as devidas providências;
- c) Exigir a reparação de danos causados pelo uso indevido dos equipamentos e instalações físicas fornecidas para execução dos serviços;
- d) Notificar, formal e tempestivamente, a Concessionária sobre as irregularidades observadas na execução do contrato ou instrumento substitutivo nos termos da legislação em vigor;
- e) Notificar a Concessionária por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;
- f) Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento;
- g) Fornecer a qualquer tempo e com presteza, mediante solicitação da Concessionária, informações adicionais, dirimir dúvidas e orientá-la em todos os casos omissos;
- h) Fiscalizar rigorosamente, através de um representante, gestor do contrato, a execução dos serviços, estabelecendo se estes obedecem às condições e especificações mínimas exigidas;
- i) Efetuar o pagamento do consumo mensal de energia elétrica e água;
- j) Colocar as redes nas traves, rede de vôlei e redes que separam a quadra das arquibancadas necessárias para a prática esportiva;
- k) Fazer a manutenção de grandes reparos nas edificações pertinentes ao Centro Integrado de Esportes e Lazer.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. Nos termos do art. 117 Lei Federal nº. 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 Lei Federal nº. 14.133/2021.

9.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.4. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

9.5. A designação do fiscal deverá levar em conta potenciais conflitos de interesse, que possam ameaçar a qualidade da atividade a ser desenvolvida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº.154 - Fone: (47) 3556-0044

licitacao@santaterezinha.sc.gov.br - CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O edital e o Contrato deverão disciplinar a aplicação de sanções relativas à licitação e ao contrato, com indicação das infrações e respectivas sanções, levando em consideração a natureza, os prazos de execução do objeto e o princípio da proporcionalidade.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

11.1. O futuro contratado será selecionado mediante processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, com critério de julgamento por MAIOR LANCE.

11.2. Para fins de habilitação, além dos documentos de praxe, a licitante deverá comprovar os seguintes requisitos:

a) testado de avaliação prévia do local ou declaração de que a licitante não vistoriou o local da concessão e está ciente que conhece o local e as condições de realização dos serviços.

12. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

12.1. O presente termo subordina-se, em sua totalidade, à Lei Federal nº. 14.133/2021, suas respectivas alterações e demais normas contidas no Edital

Santa Terezinha/SC, 27 de junho de 2025.

Responsável pela Secretaria Requisitante:

Rodrigo Symczacka

Secretário Municipal de Esporte, Cultura e Lazer

APROVAÇÃO:

O presente Termo de Referência já assinado pelas Secretarias Requisitantes, fica devidamente aprovado pela autoridade competente.

Valquíria Schwarz

Prefeita Municipal