



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 003/2026-ADM- PARA CONCESSÃO

1- DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO

a) DEFINIÇÃO DO OBJETO:

Seleção da proposta mais vantajosa para outorgar a concessão onerosa de uso de bem público, para exploração econômica do espaço físico, instalações e equipamentos de moinho colonial, localizado no Município de Irati/SC, conforme Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 1.311/2024 e alterações posteriores.

b) NATUREZA:

Concessão de uso de bens móveis e imóveis pertencentes ao Município de Irati/SC.

c) QUANTITATIVOS:

Todos os itens necessários para a contratação, juntamente com especificações de cada item, bem como as quantidades, unidades de medida e detalhamento por grupos de serviço está apresentado no Estudo Técnico Preliminar e descritos no item 02 deste TR.

d) PRAZO DO CONTRATO:

O prazo para a concessão do objeto é de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Autorização legislativa para a alienação e/ou concessão do espaço público:
Lei Municipal nº 1.311/2024.

e) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:

O MUNICÍPIO DE IRATI/SC, possui os bens patrimoniais constantes no anexo I, do Estudo Técnico Preliminar 001/2026-ADM, para concessão e juntamente com a área de terras registradas sob nº 185 em condomínio com outros proprietários ambas registradas no CRI de Quilombo.

A contratação visa formalizar a concessão do Moinho Colonial, seja para pessoa física ou jurídica, com o objetivo de garantir sua preservação, operação e exploração de forma sustentável, valorizando seu potencial cultural, turístico e econômico para a comunidade.

O problema central a ser resolvido é a **falta de gestão adequada**, que coloca em risco a conservação do patrimônio histórico e limita o aproveitamento de seus benefícios culturais e turísticos. A ausência de



operação estruturada impede que a população local e visitantes usufruam plenamente do espaço, gerando aproveitamento do ativo público.

Sob a perspectiva do interesse público, a concessão permitirá:

- Preservação do patrimônio histórico e cultural;
- Valorização turística, educativa e cultural do espaço;
- Geração de emprego, renda e oportunidades locais;
- Garantia de operação segura e manutenção contínua do moinho;
- Otimização do uso de recursos públicos, transferindo a gestão operacional e comercial a um parceiro qualificado, seja pessoa física ou jurídica.

Dessa forma, a concessão do Moinho Colonial responde à necessidade de **conservação, operação e valorização do patrimônio público**, promovendo benefícios culturais, sociais e econômicos para a comunidade. O município através da Lei Municipal nº 1.311/2024, foi autorizado a realizar a alienação ou a concessão dos bens conforme a Legislação em vigor, sendo que no momento será lançado o procedimento licitatório para a Concessão dos mesmos em um único lote.

Além do processo ser com preferência para fornecedores locais conforme Artigo 4º da Lei Federal nº 14.133/2021, c/c a Lei Federal nº 123/2006 e Lei Municipal nº 1.105/2020 conforme § 3º - Os processos licitatórios exclusivos poderão ser destinados unicamente às microempresas e às empresas de pequeno porte locais, quando existentes em número igual ou superior a 03 (três), devendo, em caso contrário, serem ampliados às microempresas e às empresas de pequeno porte regionais).

2) ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO, PREFERENCIALMENTE CONFORME CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO, OBSERVADOS OS REQUISITOS DE QUALIDADE, RENDIMENTO, COMPATIBILIDADE, DURABILIDADE E SEGURANÇA

a) os valores de locação utilizados no estudo técnico preliminar são para comporem a proposta da proponente. Caberá à cessionária cumprir com o seu último lance ofertado.

Lote único

I – Parte do Lote Rural nº 55 da Fazenda Saudades, com a área de Mil metros quadrados (1.000m²), construído um moinho colonial em madeira e pedras, situado na rua Alexandre Devisê, neste Município, devidamente registrado no CRI da Comarca de Quilombo/SC sob o nº R8/185.

II – Todos os equipamentos relacionados no anexo I do Estudo Técnico Preliminar 001/2026- ADM.

3) FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, QUE CONSISTE NA REFERÊNCIA AOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES CORRESPONDENTES OU, QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL DIVULGAR ESSES ESTUDOS, NO EXTRATO DAS PARTES QUE NÃO CONTIVEREM INFORMAÇÕES SIGILOSAS



a) A contratação está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar 001/2026-ADM, o mesmo encontra-se anexo a este Termo de Referência.

4) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

- a) O ciclo de vida do presente objeto se encerra em 05 anos, podendo ser prorrogado ou desafetado e alienado de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Municipal nº 1.311/2026 e alterações posteriores.
- b) Com relação a manutenção, a contratada deverá realizar sempre que for necessário ao mantimento da atividade produtiva.
- c) Toda e qualquer reforma ou benfeitoria realizada pela cessionária, incrementarão ao patrimônio público, com exceção as removíveis que possam ser removidas sem descaracterizar o patrimônio público concedido.

5) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

I – Se Pessoa jurídica

- a) Contrato Social e/ou Estatuto Social de Constituição com todas as devidas alterações se houver, ou documento equivalente;
- b) Cartão de Inscrição no CNPJ;
- c) Certidão negativa com o INSS
- d) Certidão negativa com o FGTS;
- e) Certidão Negativa com a Fazenda Federal;
- f) Certidão Negativa Fazenda Estadual;
- g) Certidão Negativa Fazenda Municipal;
- h) Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;
- i) Certidões Ceis e Cenep da empresa e dos sócios;
- j) RG e CPF dos sócios da empresa.

II – Se Pessoa Física:

- a) Certidão Negativa com a Fazenda Federal;
- b) Certidão Negativa Fazenda Estadual;
- c) Certidão Negativa Fazenda Municipal;
- d) Certidões civis de primeiro e segundo grau;
- e) Certidões criminais de primeiro e segundo grau;
- f) Certidões Ceis e Cenep;
- g) RG e CPF;
- h) Comprovante de residência.

* **Ambas Pessoa Jurídica e Pessoa Física** deverão apresentação a **Declaração** que visitou ao local onde está instalado o moinho ou **AUTODECLARAÇÃO** de pleno conhecimento do objeto, condições locais e



das peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos.

Os interessados em realizar a visita prévia no local onde se encontra instalado o moinho colonial, terão a oportunidade de conhecer as condições físicas, estruturais e operacionais do bem público e os equipamentos existentes. A vistoria possui caráter facultativo presumindo-se pleno conhecimento das condições do objeto por parte do licitante que optar por não a realiza-las.

III – O moinho deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade definida nesse termo de referência, no edital e no contrato, sendo vedada destinação diversa sem autorização expressada pelo Município.

Exemplo:

- Moagem de grão;
- Beneficiamento agrícola;
- Atividade agroindustriais compatíveis, exploração turística, cultural, entre outras.

IV - O cessionário deverá:

- Realizar manutenção preventiva e corretiva do moinho e equipamentos;
- Preservar as características históricas da construção em pedra e madeira;
- Manter o terreno e instalações em boas condições de conservação;
- Cumprir normas sanitárias e ambientais aplicáveis;
- Permitir eventual visitação turística e cultural;
- Operar o moinho de forma adequada e segura.

V- O cessionário deverá arcar integralmente com:

- Despesas de energia elétrica;
- Despesas de água;
- Manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos;
- Conservação da edificação histórica;
- Limpeza e conservação do terreno;
- Eventuais adequações sanitárias.

VI - A proposta será julgada conforme O MAIOR LANCE/MELHOR OFERTA, com valor de lance mínimo de R\$ 809,00 (oitocentos e nove reais) mensais a título de aluguel de acordo com o seguinte modelo:

NOME DA PROPONENTE:

CNPJ/CPF:

ENDEREÇO:

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL:

TELEFONE:

E-mail:

Através da presente apresentamos proposta para:

DESCRIÇÃO	UN	Valor. Um R\$	QUANT	TOTAL R\$
-----------	----	---------------	-------	-----------



CONCESSÃO DE MOINHO COLONIAL	MES		60	
------------------------------	-----	--	----	--

Valor por extenso: (xxx Reais)

Local e Data

Nome e CPF do representante legal

Assinatura do representante legal

VII – A cessionária deverá apresentar, no prazo máximo de 15(quinze) dias corridos após a assinatura do contrato, um plano mínimo de exploração e operação do moinho, contendo:

- descrição das atividades a serem desenvolvidas;
- cronograma básico de funcionamento (dias e horários);
- previsão de utilização dos equipamentos;
- medidas de conservação e manutenção do patrimônio público;
- eventual proposta de valorização cultural, turística ou econômica do moinho (**se existir**).

* O plano deverá observar a finalidade pública da concessão e poderá ser acompanhado e fiscalizado pelo Município.

6) MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO, QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUZIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO

- A execução do objeto deverá obedecer rigorosamente às disposições editalícias, e à Lei de Licitações, alterações posteriores e legislação que esteja em vigor.
- O setor de tributação do município fará o cadastro da cessionária para fins de lançamento do valor da locação mensal a partir do 1º mês de contratação.
- Em caso de atraso ao pagamento dos aluguéis serão cobrados multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês.
- O atraso dos aluguéis por 04 meses poderá ensejar a rescisão administrativa da concessão.
- Caberá ao cessionário a justificativa, ampla defesa e o contraditório em caso de descumprimento do contrato.

7) MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE

- O objeto será executado pelo contratado e a fiscalização será realizada pelo Setor de Tributação do Município, o qual poderá realizar vistoria nos locais e será responsável pela emissão periódica de relatórios de execução.
- O fiscal de contratos, Sr. Arlei Orso, matrícula nº 3379/01, com carga horária de 40 (quarenta) horas semanais, nomeado através do decreto nº094/2026, está devidamente habilitado e possui experiência comprovada para realizar a fiscalização do contrato em questão.
- A gestão contratual ficará sob a responsabilidade do Gestor de Contratos, Sr. Marcos Henrique Kehl, matrícula nº 13.278/04, também



com carga horária de 40 horas semanais, conforme estabelecido pelo Decreto nº 194/2024.

8) CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

a) Os pagamentos serão feitos de forma periódica mensal, a partir do 1º mês de contratação, mediante emissão de boleto bancário e pagamento até o dia 10 de cada mês.

9) FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

a) Para a realização deste processo se faz necessário a realização de um processo licitatório na modalidade de Leilão para concessão.
b) O critério de julgamento será pelo maior lance/maior oferta.

10) ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, COM OS PARÂMETROS UTILIZADOS PARA A OBTENÇÃO DOS PREÇOS E PARA OS RESPECTIVOS CÁLCULOS, QUE DEVEM CONSTAR DE DOCUMENTO SEPARADO E CLASSIFICADO

a) Os valores esperados é de que o cessionário do lote 01, contribua com o município no mínimo com meio salário mínimo, ou seja, nesta data em R\$ 809,00 (oitocentos e nove reais) por mês a partir do 1º mês contado da assinatura do contrato.
b) Para a etapa de lances, os licitantes ofertarão lances de qualquer valor com intervalos de no mínimo R\$ 20,00 (vinte reais).

11) ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Por não se tratar de despesa a ser gerada não haverá dotação orçamentária.

12) INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO

a) Trata-se de execução de objeto de concessão onerosa de uso de bens móveis e imóveis.
b) O local exato da execução será na Rua Alexandre Devisê saída para Jardimópolis, onde se encontra instalado o moinho.

13) ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

a) Todas as manutenções necessárias ao funcionamento das instalações correrão por conta da CESSIONÁRIA, inclusive quaisquer despesas com energia elétrica, água, esgoto, materiais, impostos e quaisquer que sejam as despesas. O município se isenta de quaisquer que sejam os custos de manutenção desde o momento da assinatura do contrato até o seu final.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IRATI
FONE/FAX (0**)49. 3349.0010
RUA JOÃO BEUX SOBRINHO, Nº 385
CENTRO – CEP 89.856-000 – IRATI – SC.
CNPJ: 95.990.230/0001/51

b) O município poderá, de conformidade com o artigo 18 da Lei Municipal nº 966/2017, ou outra legislação específica, dispor de outros meios de recursos como: desapropriação de áreas de terras, ou aquisição de materiais para posterior atendimento a solicitações de ampliações ou mantimento do negócio, sempre a pedido da cessionária e se dispuser de recursos orçamentários e financeiros.

c) Na ocorrência de eventuais intempéries, ou outros problemas relacionados a sinistros, os reparos deverão ocorrer por conta da cessionária.

Irati/SC, 14 de maio de 2026.

Responsável elaboração e aprovação do Termo de Referência

Poliana Peruzzo
Agente de Licitações

Odirlei Carlos Bergamaschi
Prefeito