TERMO DE REFERÊNCIA Nº 004/2026-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.

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 002/2026-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.

Em razão de a licitação anterior para concessão de uso do Moinho Colonial Municipal ter sido declarada deserta, apesar da ampla divulgação e da adoção de tratamento favorecido aos interessados sediados no Município, a Administração promoveu a revisão das condições do certame com o objetivo de ampliar a competitividade e viabilizar a efetiva ocupação, conservação e exploração econômica do bem.

As alterações consistem na ampliação da participação para quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos de habilitação previstos no edital, independentemente de domicílio ou sede, bem como na redução da contrapartida financeira mínima mensal de R$ 809,00 para R$ 200,00, considerando que o concessionário assumirá integralmente os custos de operação, manutenção e conservação do patrimônio. As medidas visam tornar a concessão mais atrativa, assegurar a preservação do Moinho Colonial e atender ao interesse público, em observância aos princípios da competitividade, eficiência, economicidade e busca da proposta mais vantajosa, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

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

a) O valor mínimo da contrapartida financeira estabelecidos no estudo técnico preliminar são para comporem a proposta da proponente. Caberá à concessionária 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 002/2026- 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 002/2026-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) A solução adotada consiste na concessão onerosa de uso do Moinho Colonial Municipal, pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

b) A concessão compreende a utilização da edificação, do terreno e dos equipamentos que compõem o moinho, cabendo à concessionária promover sua exploração econômica, conservação, manutenção e preservação.

c) A modelagem da contratação foi revista após a realização de procedimento licitatório anterior, declarado deserto, ocasião em que a Administração optou pela ampliação da participação de interessados e pela redução da contrapartida financeira mínima, medidas destinadas a ampliar a competitividade do certame, assegurar a seleção de concessionário apto a cumprir as obrigações contratuais e garantir a preservação e a utilização do patrimônio público.

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 concessionário 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 concessionário 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 do 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 concessionária 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:
a) descrição das atividades a serem desenvolvidas;
b) cronograma básico de funcionamento (dias e horários);
c) previsão de utilização dos equipamentos;
d) medidas de conservação e manutenção do patrimônio público;
e) 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.
*****O Plano poderá ser alterado no decorrer do contrato, desde que aprovado 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) A execução do objeto deverá obedecer rigorosamente ás disposições editalícias, e à Lei de Licitações, alterações posteriores e legislação que esteja em vigor.
b) O setor de tributação do município fará o cadastro do concessionário para fins de lançamento do valor da locação mensal a partir do 1º mês de contratação.
c) Em caso de atraso ao pagamento dos aluguéis serão cobrados multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês.

d) O atraso da contrapartida financeira por 04 meses poderá ensejar a rescisão administrativa da concessão.
e) Caberá ao concessionário 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

a) O objeto será executado pelo contratado e a fiscalização será realizada pelo Setor de Tributação do Município, o qual poderá realizará vistoria nos locais e será responsável pela emissão periódica de relatórios de execução.
b) 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.
c) 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) O valor mínimo da contrapartida financeira foi fixado em R$200,00 (Duzentos reais) mensais a partir do 1º mês contado da assinatura do contrato.
b) Para a etapa de lances, os licitantes ofertarão lances de qualquer valor com intervalos de no mínimo R$ 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 Jardinópolis/SC) no município de Irati/SC, 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 CONCESSIONÁRIA, 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.

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 concessionária 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 concessionária.

Irati/SC, 03 de junho de 2026.

Responsável elaboração e aprovação do Termo de Referência

gov.br Documento assinado digitalmente
POLIANA PERUZZO
Data: 03/07/2026 14:18:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Poliana Peruzzo
Agente de Licitações

ODIRLEI CARLOS BERGAMASCHI:02373759900
2026.07.03 14:28:17 -03'00'

Odirlei Carlos Bergamaschi
Prefeito