TERMO DE REFERÊNCIA Nº 005/2026-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, com o objetivo de assegurar a utilização, conservação, preservação e exploração econômica do Moinho Colonial Municipal, promove o presente procedimento para concessão de uso do referido bem público, considerando sua relevância histórica, cultural, turística e econômica para a comunidade local.

O Moinho Colonial Municipal, localizado na Rua Alexandre Devisê, saída para o Município de Jardinópolis, constitui importante patrimônio histórico e cultural do Município, tradicionalmente utilizado para o beneficiamento de grãos pela comunidade local. O conjunto é composto por edificação construída em pedras e madeira, estrutura de moinho com pedras para moagem de milho e trigo, descascador de arroz, máquina para limpeza de cereais, compartimentos com peneiras, balança eletrônica, seladora, mesa em inox e demais máquinas e equipamentos auxiliares, conforme relação constante do presente Termo de Referência.

O imóvel e seus equipamentos foram devolvidos ao Município pela COOPERLEITI, sendo realizada a entrega à Comissão designada pelo Decreto Municipal nº 050/2026, passando novamente o patrimônio à responsabilidade do Município.

O Moinho integra a Rota Turística das Águas e representa relevante atrativo turístico e cultural, estando associado às tradições da agricultura familiar e à história da comunidade local. Sua utilização adequada possibilita a preservação do patrimônio, a continuidade das atividades relacionadas ao beneficiamento de grãos, a valorização cultural e turística e o estímulo à economia local.

Diante disso, torna-se necessária a realização de procedimento público para selecionar pessoa física ou jurídica que possa operar, manter e preservar o Moinho, garantindo sua utilização e conservação.

A concessão atende ao interesse público ao promover a preservação do patrimônio histórico e cultural municipal, a valorização das tradições da agricultura familiar, o fortalecimento do turismo rural e cultural, a manutenção de atrativo integrante da Rota Turística das Águas e o estímulo à economia local, evitando, ainda, a deterioração do imóvel e dos equipamentos decorrente da ausência de utilização e manutenção contínuas.

O Município já promoveu dois procedimentos licitatórios visando à concessão de uso do Moinho Colonial Municipal, ambos declarados desertos.

No primeiro procedimento, foi estabelecida contrapartida financeira mínima de R$ 809,00 (oitocentos e nove reais) mensais, com tratamento favorecido aos interessados sediados ou domiciliados no Município. Diante da ausência de propostas, a Administração reavaliou as condições da concessão.

No segundo procedimento, foi ampliada a participação para pessoas físicas ou jurídicas de qualquer localidade e reduzida a contrapartida financeira mínima para R$ 200,00 (duzentos reais) mensais. Ainda assim, não houve apresentação de propostas, sendo o certame novamente declarado deserto.

Diante dos resultados obtidos, verificou-se que as condições anteriormente estabelecidas não foram suficientes para tornar a concessão atrativa aos potenciais interessados, sendo necessária nova adequação das condições econômicas do procedimento.

Considerando, ainda, que o futuro concessionário assumirá integralmente os custos relacionados à operação e manutenção do Moinho, incluindo despesas com energia elétrica, água, limpeza, manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, conservação da edificação e demais encargos necessários ao funcionamento e preservação do patrimônio, a Administração entende adequada a redução da contrapartida financeira mínima para R$ 20,00 (vinte reais) mensais.

O valor possui caráter simbólico e busca tornar a concessão mais atrativa, possibilitando a efetiva ocupação e utilização do bem, sem afastar as obrigações de conservação, manutenção e preservação que serão atribuídas ao concessionário.
A medida decorre da experiência concreta dos dois procedimentos anteriores e busca compatibilizar as condições econômicas da concessão com os encargos assumidos pelo futuro concessionário, evitando novo procedimento deserto e, principalmente, a permanência do Moinho Colonial sem utilização.
Ressalta-se que a finalidade principal da concessão transcende a arrecadação decorrente da utilização do imóvel, tendo como objetivo assegurar a conservação, o funcionamento e a valorização do Moinho Colonial como patrimônio histórico, cultural e turístico, bem como possibilitar sua utilização econômica e o potencial estímulo às atividades turísticas e econômicas locais.
Propõe-se o prazo de 05 (cinco) anos (60 meses), considerando-se período adequado para possibilitar a exploração da atividade, a manutenção e conservação do patrimônio e a continuidade das atividades de interesse turístico e cultural.
Eventual prorrogação deverá observar o interesse público e as disposições legais aplicáveis.
Considerando os dois procedimentos anteriores declarados desertos, a Administração entende necessária a ampliação da competitividade, permitindo a participação de pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos de habilitação e às demais condições estabelecidas no edital, independentemente de seu domicílio ou sede.
A medida busca ampliar o universo de potenciais interessados e aumentar as possibilidades de êxito do procedimento, observados os princípios da isonomia, competitividade, eficiência, economicidade e busca da proposta mais vantajosa para a Administração.
A concessão dos bens será realizada em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e com a Lei Municipal nº 1.311, de 21 de novembro de 2024, que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar e/ou realizar concessão de bens imóveis, observadas as demais normas aplicáveis.

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 nº003/2026-Administração 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 003/2026- 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 003/2026-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$ 20,00 (vinte reais) mensais 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 do valor mensal será cobrado 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$20,00 (vinte 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$10,00 (dez 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 concedente.

Irati/SC, 18 de setembro de 2026.

Responsável elaboração e aprovação do Termo de Referência

gov.br Documento assinado digitalmente
POLIANA PERUZZO
Data: 18/09/2026 13:47:58-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Poliana Peruzzo
Agente de Licitações

ODIRLEI CARLOS BERGAMASCHI:02373759900
2026.09.18 13:53:34 -03'00'

Odirlei Carlos Bergamaschi
Prefeito