ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE CASTELLO BRANCO
Rua Alberto Ernesto Lang, nº 29, Centro, CEP: 89745-000
Telefone: (49) 3457-1122, E-mail: compras01@castellobranco.sc.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 0032/2026

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII c/c art. 40, § 1º

ELEMENTOS

1. Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação:

Constitui objeto da presente contratação a concessão de uso de bem público das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, com área total de 58,64 m², conforme matrícula nº 3.513, compreendendo os seguintes ambientes e respectivos quantitativos:

- Área destinada à cozinha: 4,73 m²;
- 02 (dois) sanitários: 4,73 m²;
- Área de circulação: 7,89 m²;
- Sala: 40,34 m².

A contratação possui natureza de concessão de uso de bem público, destinada à utilização, conservação, manutenção e adequada destinação do imóvel pela concessionária, observadas as condições e exigências estabelecidas neste processo administrativo e em seus anexos.

O prazo da concessão será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que demonstrado o interesse público, mantidas as condições contratuais e atendidos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS ITENS	VALOR MINIMO
01	60	MESES	Concessão de uso de bem público, da Escola de Linha Banhadão, área de 58,64 m² conforme matrícula Nº 3.513. Comtemplando: ➢ Area para cozinha (4,73 m²); ➢ 02 (dois) sanitários (4,73 m²); ➢ Circulação (7,89 m²); ➢ Sala (40,34 m²);	**R$ 20,00**

2. Especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança.

Até o presente momento, não temos conhecimento da existência de catálogo eletrônico de padronização aplicável ao objeto desta contratação.

OBS: Foi pesquisado o código e descrição no seguinte LINK: https://catalogo.compras.gov.br/cnbs-web/busca

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 contratação está fundamentada no estudo técnico preliminar – ETP Nº 0032/2026

4. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto.

A solução consiste na concessão de uso de bem público das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, com área total de 58,64 m², conforme matrícula nº 3.513, compreendendo área para cozinha, sanitários, circulação e sala, destinada à utilização conforme as condições e finalidades estabelecidas pela Administração Municipal.
O ciclo de vida da contratação compreende as etapas de formalização da concessão, utilização do imóvel pela concessionária, manutenção e conservação contínua do espaço durante a vigência contratual e posterior devolução do bem ao Município ao término da concessão.
Durante a execução contratual, a concessionária será responsável pela utilização adequada do imóvel, bem como pela conservação, limpeza, organização e manutenção preventiva e corretiva das dependências concedidas, garantindo a preservação das características físicas e funcionais do patrimônio público.
Também caberá à concessionária arcar integralmente com as despesas decorrentes da utilização do imóvel, incluindo custos com água, energia elétrica e demais despesas necessárias ao regular funcionamento das atividades desenvolvidas no local, quando aplicáveis.
Quaisquer adequações, reformas ou intervenções na estrutura física do imóvel dependerão de prévia autorização formal da Administração Municipal, devendo ser observadas as normas técnicas, legais, ambientais e de segurança aplicáveis.
Ao término da vigência contratual, o imóvel deverá ser restituído ao Município em adequadas condições de uso e conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular do espaço.
A solução adotada busca assegurar a adequada destinação e utilização do patrimônio público municipal, evitando a ociosidade do imóvel, promovendo sua conservação e garantindo maior eficiência na gestão dos recursos públicos.

5. Requisitos da contratação

Para essa contratação, deverá ser observada a documentação exigida no edital e para contratação será exigida a documentação que segue:

- Contrato Social;
- Negativas: Federal, Estadual, Municipal;
- Falência e Concordata;
- Trabalhista;
- FGTS;
- Cartão CNPJ;
- Documentos pessoais do responsável pela assinatura do contrato;
- Certidão CEIS, CNEP;

A concessão de uso do terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, pertencentes ao patrimônio público municipal e localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- utilização do imóvel exclusivamente para as finalidades autorizadas pela Administração Municipal;
- conservação, limpeza e manutenção do imóvel concedido durante toda a vigência da concessão;

- responsabilidade da concessionária pelas despesas decorrentes da utilização do espaço, incluindo consumo de água, energia elétrica, taxas e demais encargos incidentes, quando aplicáveis;
- vedação da alteração da estrutura física do imóvel sem prévia autorização formal do Município;
- cumprimento das normas de segurança, higiene, acessibilidade, saúde pública e demais legislações aplicáveis ao uso do espaço;
- preservação do patrimônio público, responsabilizando-se a concessionária por eventuais danos causados ao imóvel ou a terceiros em decorrência da utilização do espaço;
- proibição de cessão, transferência ou sublocação do imóvel a terceiros sem autorização expressa da Administração Municipal;
- devolução do imóvel ao término da concessão nas mesmas condições de uso e conservação em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular;
- atendimento às demais condições, obrigações e exigências previstas no edital, contrato e anexos do processo administrativo;
- pagamento de tarifas de energia elétrica e água;

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 ocorrerá por meio da concessão de uso das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, com área total de 58,64 m², conforme matrícula nº 3.513, compreendendo área para cozinha, sanitários, circulação e sala, observadas as condições estabelecidas no contrato e demais documentos que integram o processo administrativo.

A concessionária assumirá a responsabilidade pela utilização, administração, conservação, limpeza e manutenção do imóvel durante toda a vigência contratual, devendo garantir o adequado funcionamento das atividades desenvolvidas no local e a preservação do patrimônio público concedido.

A execução contratual terá início a partir da assinatura do contrato e da formalização da entrega do imóvel à concessionária, mediante termo próprio, no qual serão registradas as condições físicas e estruturais do bem.

Durante a vigência da concessão, a concessionária deverá:

- utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades autorizadas pela Administração Municipal;
- manter o espaço em adequadas condições de uso, higiene, segurança e conservação;
- arcar integralmente com despesas de água, energia elétrica e demais custos necessários ao funcionamento das atividades;
- responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva das dependências concedidas;
- obter e manter válidos os alvarás, licenças e autorizações eventualmente exigidos para o exercício das atividades;
- permitir a fiscalização da Administração Municipal sempre que solicitado;

- não promover alterações estruturais no imóvel sem prévia autorização formal do Município.

A Administração Municipal realizará o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária e a adequada utilização do patrimônio público.
Ao término da vigência contratual, o imóvel deverá ser devolvido ao Município mediante vistoria final, em condições adequadas de conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, encerrando-se, assim, a execução do objeto contratual.

7. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade.

A gestão e fiscalização do contrato decorrente da concessão de uso das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, serão realizadas pela Administração Municipal, por meio de servidor(es) formalmente designado(s) para acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação aplicável.
O acompanhamento da execução do objeto terá como finalidade verificar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela concessionária, especialmente quanto à adequada utilização, conservação, manutenção e preservação do imóvel público concedido.
Compete à fiscalização do contrato:

- acompanhar a utilização do imóvel e o cumprimento das condições estabelecidas no contrato;
- verificar as condições de conservação, limpeza, organização e manutenção das dependências concedidas;
- fiscalizar o cumprimento das obrigações relacionadas às despesas de água, energia elétrica e demais encargos atribuídos à concessionária;
- registrar ocorrências relacionadas à execução contratual;
- solicitar correções, adequações ou providências necessárias ao cumprimento do contrato;
- emitir relatórios, notificações e demais documentos necessários à gestão contratual;
- realizar vistorias periódicas no imóvel durante a vigência da concessão;
- acompanhar a devolução do imóvel ao término do contrato, mediante vistoria final.

A concessionária deverá permitir livre acesso da fiscalização às dependências concedidas, sempre que solicitado pela Administração Municipal, bem como prestar todas as informações necessárias ao acompanhamento da execução contratual.
Eventuais descumprimentos das obrigações contratuais poderão ensejar aplicação das medidas administrativas e sanções previstas no contrato e na legislação vigente.
O modelo de gestão adotado busca assegurar a adequada execução do objeto, a preservação do patrimônio público e o atendimento ao interesse público durante toda a vigência da concessão.

8. Critérios de medição e de pagamento.

Considerando a natureza do objeto, consistente na concessão de uso de bem público das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do

Município de Presidente Castello Branco, não haverá medição de serviços executados nos moldes tradicionais aplicáveis a contratos de prestação de serviços ou execução de obras.
A fiscalização contratual realizará o acompanhamento contínuo da utilização do imóvel e do cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária, especialmente quanto à conservação, manutenção, limpeza, utilização adequada do espaço e demais condições previstas no contrato.
O pagamento referente à concessão ocorrerá mediante recolhimento mensal do valor ofertado pela concessionária, conforme definido no procedimento licitatório e estabelecido no contrato administrativo.
O pagamento deverá ser realizado até a data estipulada pela Administração Municipal, mediante guia, boleto ou outro documento oficial emitido pelo Município.
A manutenção da regularidade do pagamento estará condicionada ao cumprimento das obrigações contratuais pela concessionária, podendo a Administração Municipal adotar as medidas administrativas cabíveis em caso de inadimplemento ou descumprimento das condições estabelecidas.
A fiscalização poderá realizar vistorias periódicas no imóvel para verificação das condições de uso e cumprimento das obrigações contratuais, registrando eventuais irregularidades para adoção das providências necessárias.

9. Forma e critérios de seleção do fornecedor.

A seleção da concessionária para a concessão de uso das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, será realizada por meio de procedimento licitatório, na modalidade de concorrência, observadas as disposições da legislação vigente aplicável às concessões de uso de bens públicos.
O critério de julgamento adotado será o de maior oferta, considerando-se vencedora a proposta que apresentar o maior valor ofertado pela utilização do imóvel, desde que atendidas todas as exigências de habilitação e demais condições previstas no edital e seus anexos.
Para fins de habilitação, os interessados deverão comprovar:

- habilitação jurídica;
- regularidade fiscal e trabalhista;
- qualificação econômico-financeira, quando exigida;
- cumprimento das demais exigências previstas no instrumento convocatório.

A proposta apresentada deverá observar integralmente as condições estabelecidas pela Administração Municipal, incluindo as obrigações relacionadas à utilização, conservação, manutenção e adequada destinação do imóvel público concedido.
A escolha da proposta mais vantajosa buscará assegurar a observância dos princípios da legalidade, isonomia, transparência, eficiência, interesse público e melhor aproveitamento do patrimônio público municipal.

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 estimativa da outorga mínima foi elaborada com base em levantamento realizado junto às entidades do Município, mediante contatos diretos, buscando identificar os valores praticados para utilização e concessão de espaços destinados a atividades semelhantes.

Para definição do valor estimado, adotou-se a seguinte metodologia:

- Consulta direta às entidades do Município, com o objetivo de obter informações acerca dos valores praticados para utilização de espaços destinados à realização de atividades semelhantes;
- Levantamento dos valores informados pelas entidades consultadas, considerando as características e a finalidade de utilização dos espaços;
- Análise comparativa dos valores obtidos, buscando estabelecer um parâmetro compatível com o espaço objeto da presente concessão;
- Consideração das características, localização, estrutura e condições de utilização do imóvel público objeto da concessão.

Ressalta-se que o valor obtido foi analisado considerando as particularidades do espaço, sua finalidade de utilização, as condições estruturais disponíveis e as informações fornecidas pelas entidades consultadas, buscando assegurar a razoabilidade do valor mínimo de outorga, bem como a competitividade e a vantajosidade para a Administração Pública.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS ITENS	VALOR MINIMO
01	60	MESES	Concessão de uso de bem público, da Escola de Linha Banhadão, área de 58,64 m² conforme matrícula Nº 3.513. Comtemplando: ➢ Area para cozinha (4,73 m²); ➢ 02 (dois) sanitários (4,73 m²); ➢ Circulação (7,89 m²); ➢ Sala (40,34 m²);	**R$ 20,00**

11. Adequação orçamentária.

A presente contratação refere-se à concessão de uso de bem público das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, caracterizando-se como instrumento destinado à utilização de patrimônio público municipal por particular, mediante pagamento das obrigações estabelecidas no contrato.

Considerando a natureza da contratação, não haverá geração de despesa direta relevante para a Administração Municipal decorrente da execução do objeto, uma vez que as despesas relacionadas à utilização, manutenção, conservação e funcionamento do imóvel serão de responsabilidade da concessionária.

Dessa forma, a contratação não demanda previsão orçamentária específica para custeio da execução contratual, observadas as disposições legais aplicáveis e as dotações eventualmente necessárias para atividades administrativas de acompanhamento e fiscalização do contrato.

Além disso, a concessão poderá gerar receita ao Município em razão do pagamento mensal a ser realizado pela concessionária, conforme valor definido no procedimento licitatório e estabelecido no contrato administrativo.

10. Indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso.

A concessão de uso objeto da presente contratação refere-se às dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, com área total de 58,64 m², conforme matrícula nº 3.513, compreendendo área para cozinha, sanitários, circulação e sala.

Considerando a natureza do objeto, não se aplica entrega de produtos. O início da execução contratual ocorrerá mediante disponibilização e entrega formal do imóvel à concessionária, por meio de termo de recebimento/entrega assinado pelas partes.

O recebimento provisório ocorrerá no ato da entrega do imóvel à concessionária, mediante vistoria inicial realizada pela Administração Municipal, oportunidade em que serão verificadas e registradas as condições físicas, estruturais e de conservação do bem público concedido.

O recebimento definitivo ocorrerá ao término da vigência contratual, mediante vistoria final realizada pela Administração Municipal, com a finalidade de verificar se o imóvel foi devolvido em adequadas condições de uso, conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular do espaço.

Caso sejam identificadas irregularidades, danos ou pendências no momento da devolução do imóvel, a concessionária será notificada para realização das adequações e providências necessárias, sem prejuízo da aplicação das medidas administrativas e sanções previstas contratualmente e na legislação aplicável.

13. Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

Considerando a natureza do objeto, consistente na concessão de uso de bem público das dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, não será exigida garantia contratual, salvo se houver previsão específica no edital ou instrumento contratual, conforme interesse e conveniência da Administração Municipal e observada a legislação aplicável.

A concessionária será responsável pela conservação, limpeza, manutenção preventiva e corretiva do imóvel durante toda a vigência da concessão, devendo manter as dependências em adequadas condições de uso, funcionamento, higiene e segurança.

Também caberá à concessionária arcar com os custos decorrentes da utilização do imóvel, incluindo despesas com água, energia elétrica e demais encargos necessários ao regular funcionamento das atividades desenvolvidas no local, quando aplicáveis.

Quaisquer reparos, adequações ou intervenções necessárias à preservação do imóvel deverão ser executados pela concessionária, observadas as condições estabelecidas no contrato e mediante prévia autorização da Administração Municipal quando envolverem alterações estruturais.

Considerando as características do objeto, não se aplica a exigência de assistência técnica especializada, além das obrigações de manutenção e conservação atribuídas à concessionária.

Presidente Castello Branco, 26 de agosto de 2026.

Maria Paula Engel:06292802906

Assinado de forma digital por Maria Paula Engel:06292802906
Dados: 2026.08.26 10:26:25 -03'00'

Maria Paula Engel
Agente Administrativo
Matrícula: 1308