(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo Nº 052/2026

1. DO OBJETO

1.1 Concessão de uso de imóvel, barracão industrial, com área construída de 340 m², para instalação de empresa de ramo metalúrgico, situado na SC-155 Km 14, saída para Ouro Verde, sob matrícula 8.206, no município de Abelardo Luz/SC.

1.2 A presente licitação trata-se de uma concessão de uso de imóvel.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor mensal	Valor anual	Valor total
1	Concessão de barracão industrial em alvenaria, com área construída de 340 m², para instalação de empresa de ramo metalúrgico, situado na SC-155 Km 14, conforme planta do imóvel.	Ano	10	R$1.621,00	R$19.452,00	R$194.520,00
VALOR MÍNIMO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:						R$194.520,00

1.3 Considerando o salário mínimo atualmente vigente, o período de 12 (doze) meses por ano e o prazo total de 10 (dez) anos da concessão, estima-se uma receita mínima global de R$194.520,00 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e vinte reais), valor que representa o retorno financeiro mínimo esperado, sem prejuízo de eventual majoração decorrente da competitividade do certame e da apresentação de lances superiores ao valor inicial estabelecido.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A necessidade da presente contratação decorre da existência de imóvel público municipal com potencial produtivo atualmente disponível, cuja adequada destinação pode contribuir diretamente para o desenvolvimento econômico local, a geração de emprego e renda e o fortalecimento da atividade industrial no Município de Abelardo Luz/SC. Trata-se de imóvel situado às margens da SC-155, Km 14, saída para Ouro Verde, sob matrícula nº 8.206, composto por área total de 2.500 m², com barracão industrial de alvenaria com área construída de 340 m², o qual apresenta condições estruturais compatíveis para instalação de atividade industrial do ramo metalúrgico.

2.2 Sob a perspectiva do interesse público, a concessão de uso do referido imóvel configura-se como medida eficiente para evitar a ociosidade de patrimônio público e promover sua utilização em favor da coletividade, alinhando-se às políticas municipais de incentivo ao desenvolvimento econômico e à atração de empreendimentos produtivos. A instalação de empresa do ramo metalúrgico no local possibilita a dinamização da economia local, a ampliação da base produtiva e o incremento da arrecadação municipal, além de fomentar cadeias produtivas correlatas e serviços associados.

2.3 Ademais, a concessão de uso, em detrimento de outras formas de destinação, revela-se solução adequada e proporcional, pois permite ao Município manter a titularidade do bem, ao mesmo tempo em que viabiliza sua exploração econômica por particular mediante cumprimento de contrapartidas e obrigações previamente definidas. Dessa forma, a contratação pretendida atende ao interesse público ao assegurar a função social do imóvel, promover o desenvolvimento sustentável e otimizar a gestão do patrimônio público municipal.

3. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS COMUNS

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

3.1 Consideram-se bens e serviços comuns, para os fins e efeitos do art. 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos no Termo de Referência, por meio de especificações usuais no Mercado.

> "Devido à padronização existente no mercado, os bens e serviços de tecnologia da informação geralmente atendem a protocolos, métodos e técnicas pré-estabelecidos e conhecidos e a padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado. Logo, via de regra, esses bens e serviços devem ser considerados comuns para fins de utilização da modalidade Pregão". (Lei 10.520/2002, art. 1º; Acórdão 2.471/2008-TCU - Plenário, item 9.2.2.)

3.2 A presente contratação enquadra-se como serviço comum, uma vez que o objeto consiste na concessão de uso de imóvel público cujas condições de fruição, obrigações da concessionária, prazos, valores mínimos, critérios de julgamento e encargos podem ser definidos de forma objetiva no Termo de Referência, com base em parâmetros usuais de mercado e em normas previamente estabelecidas.

4. DOS PRAZOS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1 O período de instalação e início das atividades, contado da assinatura do contrato é de 6 (seis) meses. Já o período de concessão de uso é de 10 anos, podendo ser prorrogado por igual período a critério da administração municipal.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1 Nomear Gestor e Fiscais Técnico, Administrativo e Requisitante do Contrato para acompanhar e fiscalizar sua execução;

5.2 Aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis caso se faça necessário;

5.3 Liquidar o empenho e efetuar o pagamento à CONTRATADA, dentro dos prazos preestabelecidos em contrato;

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1 A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

6.2 Comunicar o CONTRATANTE acerca de quaisquer irregularidades e/ou infrações disciplinares cometidas.

6.3 Atender prontamente quaisquer orientações e exigências do fiscal do contrato, inerentes à execução do serviço contratual.

6.4 Tomar todas as providências necessárias à fiel execução dos serviços do Contrato;

6.5 Promover todas as ações para a boa execução e eficiência do objeto contratado, principalmente no cumprimento de todas as normas e exigências legais de qualidade e segurança.

6.6 Fornecer ao CONTRATANTE sempre que solicitadas informações e/ou esclarecimentos necessários.

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

6.7 Os produtos deverão ser fornecidos mediante requisição firmada pela autoridade.

6.8 As empresas interessadas em participar do certame não podem ser beneficiárias de outros incentivos econômicos, isenções fiscais e direito real de uso no Município de Abelardo Luz/SC.

6.9 As empresas interessadas em participar do certame não podem ser beneficiárias de outros incentivos econômicos, isenções fiscais e direito real de uso no Município de Abelardo Luz/SC.

6.10 Apresentar no mínimo 1 (um) atestado de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa licitante, que comprove a aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação.

6.11 Consoante Lei Municipal n° 2.779/2025, a empresa deve apresentar registro de, no mínimo, 7 (sete) empregos, preferencialmente dentre os habitantes do Município de Abelardo Luz, e no mínimo 10 empregos, no prazo de até 2 (dois) anos, preferencialmente dentre os habitantes do Município de Abelardo Luz.

6.12 A empresa se obriga a comprovar os empregos mediante o devido registro em CTPS e enviar relatório semestral referente ao quadro de funcionários para o Poder Executivo Municipal e ao Poder Legislativo Municipal.

6.13 As empresas interessadas devem apresentar declaração de visita técnica ao imóvel objeto da concessão, assinada por representante legal da empresa proponente, atestando ciência plena das condições físicas, estruturais, documentais e de localização do espaço público.

6.14 A empresa interessada deverá apresentar proposta clara, objetiva e individualizada, acompanhada de **Projeto Técnico**, do qual serão extraídas as informações necessárias para o julgamento das propostas. O projeto deverá conter, no mínimo: a descrição sumária dos objetivos do empreendimento, com destaque para as repercussões econômico-sociais na economia local; a indicação do número de empregos diretos a serem gerados no início das atividades, bem como a previsão de ampliação do quadro funcional até o 13º mês de funcionamento; a origem, aplicação, cronograma de desembolso e valor total dos investimentos a serem realizados; a projeção de vendas e faturamento, com vistas à aferição do incremento no Movimento Econômico do Município; e demais informações que a empresa julgar pertinentes, especialmente quanto à produtividade e aos resultados operacionais esperados.

6.15 A concessão será feita a título oneroso, mediante compensação por meio de aluguel, estipulado em no mínimo 1(um) salário mínimo, ou seja, os lances serão a partir de 1(um) salário mínimo.

6.16 A concessão de uso do imóvel público municipal será formalizada mediante contrato administrativo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogada por igual período, desde que haja interesse das partes e mediante comprovação do cumprimento integral das obrigações e encargos assumidos pela concessionária. O imóvel objeto da concessão corresponde a uma área total de 2.500 m², com barracão industrial de alvenaria com área construída de 340 m², situado na SC-155, Km 14, saída para Ouro Verde, no Município de Abelardo Luz/SC, conforme matrícula nº 8.206.

6.17 O licitante vencedor receberá o imóvel no estado em que se encontra, assumindo integral responsabilidade pela adequação do local às necessidades da atividade a ser desenvolvida, incluindo a execução de reformas, adaptações estruturais, melhorias e benfeitorias necessárias, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização.

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

6.18 Compromete-se, ainda, a zelar pela correta utilização, manutenção e conservação do imóvel, obrigando-se a devolvê-lo ao final da concessão em condições adequadas de uso, ressalvado apenas o desgaste natural decorrente do uso regular e do decurso do tempo.

6.19 A concessão de uso do bem público assegurará ao concessionário o direito de exploração da área concedida exclusivamente para a finalidade industrial e/ou comercial prevista em sua atividade econômica, conforme descrito no laudo de avaliação anexo, mediante pagamento mensal de preço público, além da assunção integral dos encargos operacionais e de suporte do empreendimento. Caberá à concessionária cumprir integralmente as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e demais legislações aplicáveis à atividade desenvolvida, correndo às suas expensas todas as despesas necessárias ao atendimento das demandas do empreendimento.

6.20 Nos termos da Lei Municipal nº 2.779/2025, a concessionária compromete-se: I - Durante o prazo de vigência da concessão, a utilizar o local, e os benefícios nele existentes ou que venham a serem acrescentados, única e exclusivamente, para os fins de sua atividade; II - Não efetuar no local cedido, qualquer construção ou benfeitorias, que implique em alteração do edifício sem autorização expressa do Município; III - Não ceder ou transferir o local a terceiros, no todo ou em parte, seja a que título for; IV - Responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes da utilização de referido local; V - Responsabilizar-se, pela limpeza e conservação do imóvel, devendo providenciar, às suas expensas, as obras de manutenção e outras que se fizerem necessárias, bem como, zelar pelas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias das dependências permitidas; VI - Não permitir que terceiros se apossem do imóvel, dando imediato conhecimento ao município, de qualquer turbação de posse que se verifique; VII - Responder, perante o Poder Público, pelos tributos referentes à área bem como arcar com todas as despesas decorrentes da permissão de uso, responsabilizando-se também, pelas despesas com energia elétrica, serviços de telefonia, água e esgoto; VIII - Devolver o imóvel e suas benfeitorias caso deixe de utilizá-lo, sem direito a retenção ou indenização pelas benfeitorias realizadas ainda que necessárias, às quais passarão a integrar o patrimônio do Município; IX - Cumprir com todas as normas legais relativamente ao meio ambiente e demais exigências, que o empreendimento exigir.

6.21 É vedado à concessionária paralisar suas atividades por período superior a 30 (trinta) dias, sem justificativa devidamente aceita pela Administração. O descumprimento das obrigações assumidas poderá ensejar a revogação da concessão, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1 A vedação à subcontratação do objeto decorre diretamente da Lei Municipal nº 2.779/2025, que autoriza e rege a concessão de direito real de uso do imóvel objeto da licitação, a qual é expressa ao vedar a cessão ou transferência do imóvel a terceiros, no todo ou em parte, a qualquer título. Tal disposição legal reforça a impossibilidade de subcontratação, uma vez que esta configuraria, na prática, forma indireta de cessão ou compartilhamento do uso de bem público, em afronta à legislação municipal específica e em prejuízo à finalidade pública da concessão.

8. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1 Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021, será designado um representante pela Administração Municipal de Abelardo Luz para desempenhar o papel de fiscal durante a execução do contrato. Para a função indica-se a servidora Andrea Siqueira. Este representante terá a responsabilidade de acompanhar o acolhimento, fiscalizar a execução do contrato e registrar todas as ocorrências relevantes em um documento próprio.

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

8.2 Caberá aos fiscais do contrato, dentre outras atribuições, determinar providências necessárias ao regular e efetivo cumprimento contratual, bem como anotar e enquadrar as infrações contratuais constatadas, comunicando as mesmas ao seu superior hierárquico.

9. DO PAGAMENTO

9.1 O concessionário efetuará o pagamento do valor mensal referente à concessão de uso do imóvel à Prefeitura Municipal de Abelardo Luz, no prazo e nas condições estabelecidas no contrato, preferencialmente por meio de boleto bancário, ou outro meio de arrecadação oficialmente admitido pela Administração.

9.2 Os valores arrecadados em decorrência da presente concessão constituirão receita pública municipal e serão recolhidos aos cofres do Município, observadas as normas legais e contábeis aplicáveis.

9.3 As receitas provenientes da concessão de uso do imóvel serão registradas conforme classificação orçamentária vigente, nos termos da Lei Orçamentária Anual do exercício correspondente.

10. DO REAJUSTE

10.1 Fica fixada a forma de reajuste automático, anual, adotando-se o IPCA acumulado (índice oficial editado pelo Governo Federal) a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Comete infração administrativa nos termos do artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, a Contratada que:

11.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.3 Dar causa à inexecução total do contrato;

11.4 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

11.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

11.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.7 Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

11.8 Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

11.9 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

11.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.13 Pela inexecução total ou parcial do serviço, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as sanções previstas no artigo 156, da Lei n° 14.133/2021 e demais:

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

11.14 Advertência;

11.15 Multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

11.16 Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do serviço, no caso de inexecução total do objeto;

11.17 Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;

11.18 Impedimento de licitar e contratar;

11.19 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

11.20 Também ficam sujeitas às penalidades do art. 156 da Lei 14.133/2021, as empresas ou profissionais que:

11.21 Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

11.22 Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

11.23 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

11.24 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

11.25 As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhido sem favor da União, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

11.26 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, a União ou Entidade poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

11.27 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

11.28 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias dos processos administrativos necessários à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização –PAR.

11.29 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

12. RESPONSÁVEL

Abelardo Luz/SC, 01 abril de 2026

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

SAIMON NEGRETTO:11080067957

Assinado de forma digital por SAIMON NEGRETTO:11080067957
Dados: 2026.04.01 10:24:08 -03'00'

Saimon Negretto
Agente Administrativo

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

DESPACHO DA AUTORIDADE COMPETENTE

O documento apresentado descreve de maneira adequada o planejamento do procedimento de outorga de concessão de uso, demonstrando a viabilidade da competição, visto que há no mercado potenciais interessados aptos a atender às condições estabelecidas pela Administração. Além disso, o documento apresenta, de forma clara, concisa e objetiva, os critérios de aceitação, os deveres do concessionário e da Administração, os procedimentos de fiscalização e gerenciamento, os prazos contratuais e a previsão de sanções administrativas, o que contribui para a transparência e atratividade do certame.

Dessa forma, como definido no artigo 6°, inciso XXXVIII e no artigo 28°, inciso II, da Lei n° 14.133/2021, aprovo o presente Termo de Referência.

Abelardo Luz/SC, 01 de abril de 2026.

NERCI SANTIN:07565593915

Assinado de forma digital por NERCI SANTIN:07565593915
Dados: 2026.04.01 10:29:58 -03'00'

Nerci Santin
Prefeito Municipal