xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria de Esportes, Cultura e Lazer.

ORDENADOR DA DESPESA: Luiz Vicente Paglia Júnior.

OBJETO: Concessão de uso de espaço público a entidade sem fins lucrativos, com encargos, para exploração de atividade de locação de horários de práticas esportivas do Ginásio de Esportes do Bairro Bela Vista, com área de 834,14 m², Chácara 264 no Bairro Bela Vista, de Xanxerê, conforme Termo de Referência e anexos.

JUSTIFICATIVA

Considerando que é de responsabilidade do poder público fomentar práticas desportivas formais e não formais, visando garantir o acesso ao esporte como um direito de cada cidadão, com os eventos, competições e treinamentos.

Diante disso, sugere-se a concessão do ginásio esportivo municipal do Bairro Bela Vista, patrimônio municipal localizado em área de grande relevância social, para entidades sem fins lucrativos para que possam desenvolver suas atividades, devendo elas garantirem a manutenção do espaço ocupado, a organização e limpeza da infraestrutura, além de fomentar o objeto social da entidade, promover o uso eficiente e sustentável do referido espaço público. A concessão de uso do referido bem permitirá:

- A continuidade das atividades esportivas desenvolvidas por instituições públicas;
- O incentivo à prática de esportes entre crianças, jovens e adultos;
- A promoção de eventos culturais, educacionais e comunitários;
- A redução de custos com manutenção e operacionalização por parte do Poder Público, ao transferir determinadas responsabilidades ao concessionário.

A medida está em consonância com os princípios da eficiência, interesse público e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, sendo necessária a abertura

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

de procedimento licitatório para regularizar o uso do espaço, garantindo a legalidade, a transparência e a isonomia entre os interessados.

MODALIDADE

Sugere-se a realização de Pregão, não sendo possível fazer pela modalidade Leilão, devido a possuir fase de habilitação. Ainda, na impossibilidade de realizar na forma eletrônica, que seja realizada na forma presencial, uma vez que o portal utilizado não possui o critério de julgamento “Maior Oferta” para a modalidade Pregão.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O julgamento das propostas dos interessados, deverá ser a partir da maior oferta.

Ademais, a concessão onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período. A entidade Concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Prefeitura de Xanxerê.

A Concessionária deverá realizar o pagamento de parcelas mensais e sucessivas, pelo uso do espaço físico, que terá preço mínimo em conformidade com o laudo de avaliação locativa. O valor será convertido em UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal) para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do ginásio, dos banheiros e das respectivas regiões do entorno destas benfeitorias.

Ainda, deverá manter as edificações em boas condições de uso, sujeitando-se à fiscalização do município que poderá apontar melhoramentos com relação às benfeitorias necessárias. A concessionária poderá solicitar a implementação de benfeitorias úteis e voluntárias, às suas expensas e sem direito a indenização futura, que serão implementadas após aprovação do município.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

Em prosseguimento, destaca-se que serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas suas dependências, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão por atos causados pela concessionária.

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água, taxa de lixo, taxa de bombeiro, alvará sanitário, alvará de funcionamento, entre outras autorizações necessárias para o funcionamento serão de responsabilidade do concessionário, inexistindo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel. A Concessionária será responsável por manter todas as licenças, alvarás, seguros, entre outros requisitos em dia durante todo o período de vigência do contrato de concessão onerosa, quando for o caso. Em caso de vencimento, suspensão ou cancelamento de qualquer licença ou alvará, a concessionária deverá providenciar sua revalidação e comunicar a ocorrência imediatamente ao Município de Xanxerê.

O concessionário deverá descartar o lixo de forma regular por meio da utilização da coleta normal e seletiva de lixo.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, quando necessário, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão.

Em caso de desistência do concessionário ou descumprimento das obrigações, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos à concessão, inclusive de eventuais benfeitorias e acessões edificadas no local.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

Em caso de desistência, ou descumprimento das obrigações contratuais, será aplicado multa de 10% (dez por cento) do valor restante do contrato.

Todas as benfeitorias, melhoramentos, acessões e edificações, já existentes ou que venham a ser realizadas, passam a incorporar o imóvel objeto da presente concessão, devendo nele permanecer ao término da vigência do contrato.

O Concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expresso consentimento do Concedente.

Além disso, ficará garantido à Secretaria Municipal de Esportes o direito de utilizar o ginásio em dias e horários previamente definidos em cronograma anual ou semestral, a ser repassado à concessionária com antecedência razoável. Esses horários serão destinados à realização de campeonatos oficiais, treinamentos de equipes municipais, projetos sociais esportivos e demais atividades promovidas ou apoiadas pelo Poder Público.

Tal medida assegura que, mesmo sob concessão, o ginásio continue atendendo aos interesses coletivos, mantendo-se como espaço de referência para o desenvolvimento do esporte local, ao mesmo tempo em que se resguarda sua conservação com menor ônus ao erário.

Os demais requisitos da contratação, exigidos para a concessão onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a concessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a entidade Concessionária no momento da apresentação da sua proposta.

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por igual período.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

Gestor: Luiz Vicente Paglia Júnior

Fiscal: Douglas Richardt Bin

CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

O concessionário deverá efetuar o pagamento referente à concessão de uso do espaço público, **mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente** a assinatura do contrato.

Definido o valor da concessão, será promovida sua conversão para Unidade Fiscal de Referência doo Município – UFRM para fins de atuação anual dos valores do bem imóvel concedido.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Não se aplica.

OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE:

Disponibilizar o espaço de acordo com as especificações constantes neste edital e seus anexos;

Decidir de forma conjunta com a entidade sobre questões de ordem legal.

OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

O concessionário poderá manter o ginásio em funcionamento entre os horários das 07h às 23h.

Os horários estipulados no item anterior podem ser seguidos em todos os dias da semana, incluindo feriados e finais de semana.

Embora a concessionária não fique obrigada a manter o ginásio em funcionamento nos horários estipulados em que acha agendamento de horário, deverá mantê-lo em funcionamento no horário descrito nos casos em que houver agendamento.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

Frente ao direito do concessionário de comercializar o valor da hora para particulares, este fica obrigado a estipular valor por hora não superior a R$ 80,00 (oitenta reais).

Fica expressamente vedado ao concessionário realizar, locar para a realização ou permitir que ocorram eventos no imóvel que não tenham cunho esportivos, social ou educacional, como shows ou eventos com finalidade lucrativa.

O concessionário terá como obrigação principal a manutenção do ginásio, mantendo-o em boas condições de uso e adotar as medidas necessários para melhorias no espaço;

Todas as despesas decorrentes para equipar o espaço cedido, com toda a estrutura necessária ao atendimento ao público, neste caso, para o serviço de copa e cozinha, tais como, por exemplo, fogão, geladeira, freezer, estufa e outros que julgar necessário, responsabilizando-se ainda pela segurança deles (sendo que o Município não se responsabiliza por qualquer furto ou roubo);

As bolas utilizadas em horários vendidos são de inteira responsabilidade do concessionário.

Responsabilizar-se, às suas custas, pela mão de obra de limpeza e higienização de todos os espaços. Como limpeza e higienização entende-se:

a) parte interna: quadra, arquibancadas, cozinha, vestiários, banheiros e bebedouro; e
b) parte externa: o corte e varrição de grama em período chuvosos, irrigação das gramas nos períodos de seca, capina e controle de matos em todo o complexo, incluindo a parte de fora de todo envolto, juntada de lixo, organização, dentre outros.
c) É de responsabilidade do concessionário pequenos reparos e manutenções que venham a acontecer. Entende-se por manutenção e/ou pequenos consertos/reparos que se fizerem necessários, tais como correção de pequenos vazamentos que podem ser solucionados imediatamente, substituição de lâmpadas, trocas de rede e outros pequenos reparos do gênero, quando necessário ou solicitado pela Secretaria de Esportes, Cultura e Lazer;

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

d) O cuidado por todo espaço cedido pela concessão é de responsabilidade do concessionário que deve estar à disposição para solucionar problemas que eventualmente podem acontecer, tanto em dias de semana como finais de semana, se for solicitado. Como por exemplo: fechar um registro, mangueira que estourou e outras situações que possam acontecer; A concessão nada mais é justamente quem vai tomar conta, zelar e cuidar do espaço;

OBRIGATÓRIO passar pano úmido na quadra de esportes todos os dias, preferencialmente pela manhã, no primeiro horário para receber as atividades ao longo do dia e a noite e 1 (uma) vez por semana lavar (Terminantemente proibido uso de produtos químicos para limpeza da quadra e áreas pintadas, somente é permitido utilização de sabão neutro).

OBRIGATÓRIO limpar todos os dias os banheiros e vestiários e mantê-los dotados de material de limpeza e higiene.

Efetuar e manter limpo a entrada e as calçadas em frente ao Ginásio de Esportes;

Zelar pelo imóvel, informando a Secretaria Municipal de Esportes, Cultura e Lazer todo e qualquer dano causado às dependências do prédio, bem como a necessidade de reparos ocasionais no prédio os quais deverão ser feitos pela CONCESSIONÁRIA;

Zelar pela ordem e disciplina no recinto nos dias de jogos ou promoções, comunicando de imediato a Secretaria Municipal, ou à autoridade policial, se for o caso, qualquer irregularidade;

Fica expressamente vedada a venda de bebidas alcóolicas em eventos esportivos e a pessoas menores de dezoito (18) anos e qualquer estudante quando estes estiverem em horários de aulas ou forem eventos organizados pela administração pública;

Aceitar normas que sejam baixadas pela licitada que venham dar novas regras na relação de concessão a ser estabelecida;

Fazer a reposição das lâmpadas da quadra, vestiários, copa, cozinha e banheiros;

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

É OBRIGATÓRIO a presença de um representante da concessionária durante os horários vendidos para controle de início e término dos mesmos e para atender alguma demanda do público que venha ocorrer assim mantendo o controle e a ordem no ambiente utilizado;

Coordenar, comandar e fiscalizar o bom andamento dos serviços; cuidar da disciplina, fiscalizar o uso dos equipamentos, bem como efetuar contato com a Administração, se necessário.

Cobrar e fiscalizar atitudes que não contribuem com a preservação e cuidado com o espaço como: bicicletas nas paredes; arrastar traves e longarinas pelo piso e outras situações do gênero;

Reservar o último mês do contrato, para fazer os reparos necessários para a entrega do imóvel nas mesmas condições em que este foi cedido;

Findo o contrato, devolver o imóvel ao Município nas condições da época em que o recebeu;

Caso a CONCEDENTE necessite do espaço, não haverá cobrança. Não cobrar o horário semanal cedido pela Prefeitura reservados pela Secretaria;

Serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas dependências do estabelecimento, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão;

Responsabilizar-se pelo pagamento do valor relativo à concessão;

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água e demais taxas que eventualmente venham a incidir serão de responsabilidade do concessionário, inocorrendo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel;

Deverá controlar o acesso ao espaço, bem como a manutenção do cadastro de seus sócios;

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, bem como assinar a carteira de trabalho de todos que trabalharem junto ao estabelecimento, caso existente, isentando

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas, equipamentos de proteção individual e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão;

O concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, tampouco à subcontratação de terceiros, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expresso consentimento do Concedente;

Observar rigorosamente a legislação sanitária, o Código de Posturas do Município e promover a remoção de resíduos sólidos produzidos em virtude da concessão, frequentemente.

Em caso de desistência do concessionário, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos a concessão;

Poderá a Licitante vencedora edificar no imóvel, no entanto, a edificação deverá ser previamente autorizada pelo Poder Público, sendo que, ao final da concessão o imóvel será revertido ao patrimônio público do município.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

HABILITAÇÃO JURÍDICA:

Cópia do ato constitutivo ou estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

Prova de Regularidade unificada com a Secretaria da Receita Federal e a Dívida Ativa da União;

Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, expedida pelo órgão competente;

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

Certificado de Regularidade de Situação com o FGTS;

Certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

ESTIMATIVA DO VALOR (RECEITA): R$ 9.000,00 (nove mil reais).

FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR: Maior oferta.

Xanxerê, 02 de setembro de 2025.

_____
Luiz Vicente Paglia Júnior
Secretário de Esportes, cultura e Lazer

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

ANEXO I

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Preço Unit. R$	Preço Total R$
01	imóvel localizado em uma área com edificação de 834,14 m², nº 35 Chácara 264, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 23.912 de Xanxerê no Bairro Bela Vista, conforme Termo de Referência e anexos.	Mês	60	R$ 150,00	R$ 9.000,00