



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a concessão de uso oneroso da Quadra Sintética Valdori Azevedo, de propriedade do Município de Paverama, abrangendo a exploração e a operação comercial do espaço público localizado na Rodovia VRS-835, esquina com a Rua Catarino José de Souza, Bairro Morro Bonito, Município de Paverama/RS, com as seguintes coordenadas UTM: 428142,264 O / 6729709,566 N.

1.2. A concessão compreende o uso integrado da quadra sintética (1.524,07 m²) e do prédio de apoio (124,29 m²), incluindo serviços de copa, cozinha, limpeza, manutenção geral, conservação do ambiente, agendamento de horários e atendimento ao público, nos termos e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no respectivo edital de licitação:

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Concessão de uso de prédio público e quadra sintética de propriedade do Município de Paverama, abrangendo a exploração e operação comercial do espaço, incluindo serviços de copa, cozinha, limpeza, agendamento de horários para prática esportiva, manutenção geral e conservação do ambiente.	Mês	12	R\$ 736,57	R\$ 8.838,84

1.2.1. Ressalta-se que o objeto é único e indivisível, correspondendo à totalidade do espaço concedido, sendo vedado o parcelamento ou a subdivisão da área ou dos serviços, conforme o disposto no art. 47, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Em caso de divergência entre este Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Edital, prevalecerão as disposições do Edital, conforme estabelece a legislação vigente.

1.4. Os serviços a serem prestados configuram-se como exploração de serviço de interesse público, envolvendo a operação, manutenção, conservação e disponibilização do espaço à população, de forma contínua, segura e organizada, conforme detalhado no ETP.

1.5. A contratação será realizada por meio de Concorrência Pública Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da publicidade, competitividade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para o Município.

1.6. A empresa concessionária será responsável por toda a gestão e operação do espaço, devendo garantir a limpeza, a conservação, a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e instalações, bem como o fornecimento de materiais de copa e cozinha, o controle de agendamentos e o atendimento ao público. Não haverá vínculo empregatício entre o Município e os trabalhadores da empresa, sendo de responsabilidade exclusiva desta o cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e legais.

1.7. A empresa concessionária deverá planejar e executar a operação e a manutenção do espaço de forma adequada, considerando os fluxos de usuários, os horários de utilização, os eventos esportivos e comunitários, bem como a adoção de práticas de conservação preventiva, acessibilidade e sustentabilidade ambiental.

1.8. O prazo inicial da concessão será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, desde que devidamente justificado pela Administração, demonstrado o interesse público, preservada a continuidade dos serviços e atendidas as condições estabelecidas no edital e no contrato.

1.9. A concessão compreende a totalidade das estruturas físicas e funcionais necessárias à exploração regular do espaço, conforme as especificações e metas previstas no Estudo Técnico Preliminar, cabendo à empresa concessionária a integração de todas as atividades correlatas (copa, limpeza, manutenção, organização e controle de uso).



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

1.10. Todos os documentos integrantes desta contratação estarão disponíveis no processo licitatório e deverão ser analisados detalhadamente pelas empresas interessadas, sendo de sua responsabilidade o conhecimento integral do objeto e de suas condições de execução.

1.11. A empresa concessionária deverá observar e cumprir todas as normas técnicas aplicáveis, bem como a legislação ambiental, de segurança, acessibilidade, sanitária e demais regulamentações pertinentes, garantindo a qualidade, a segurança e a legalidade na operação do espaço público.

1.12. A concessão terá caráter indivisível e unitário, abrangendo a integralidade do espaço e todos os serviços correlatos indispensáveis à sua operação, assegurando a padronização, a eficiência e a continuidade das atividades em benefício da coletividade.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A presente contratação tem por objeto a concessão de uso da Quadra Sintética Valdori Azevedo, abrangendo a exploração e a operação do espaço público para prestação de serviços de copa, cozinha, limpeza, manutenção, gestão de horários de uso e disponibilização da estrutura para eventos esportivos e culturais promovidos pela comunidade local, nos termos definidos no item 1 deste Termo de Referência.

2.2. Atualmente, apenas o espaço comercial anexo à quadra possui concessão vigente, decorrente de procedimento licitatório realizado em 2021. Com a inauguração da quadra sintética, identificou-se a necessidade de ampliar o modelo de gestão, integrando a operação do espaço esportivo e da área comercial, a fim de assegurar maior organização, manutenção contínua e controle transparente dos horários de utilização pela população.

2.3. A decisão pela nova concessão é resultado de análise técnica elaborada conjuntamente pelos setores de Engenharia e Administração, que avaliaram as condições físicas, operacionais e comunitárias do espaço e concluíram pela adoção de um modelo de gestão integrada, capaz de garantir eficiência operacional, conservação preventiva, uso comunitário ordenado e alinhamento às diretrizes de esporte, lazer e convivência social do Município.

2.4. O Estudo Técnico Preliminar identificou fundamentos que justificam a contratação, dentre os quais se destacam: a necessidade de atualização do modelo vigente para contemplar o funcionamento da quadra; a integração das atividades comerciais e esportivas, a fim de evitar sobreposição de responsabilidades; o aumento da demanda social e esportiva; a adoção de gestão orientada a resultados, com metas e padrões de manutenção; e a garantia de sustentabilidade do patrimônio público mediante manutenção contínua sob responsabilidade da empresa concessionária.

2.5. A solução proposta atende às demandas verificadas no Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à promoção do esporte, da cultura e do lazer; à valorização e adequada utilização do espaço público, prevenindo sua ociosidade e degradação; à racionalização dos recursos públicos, por meio da transferência de encargos rotineiros à empresa concessionária; e à garantia de transparência, segurança jurídica e conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Conclui-se que a ampliação e atualização da concessão constituem a opção mais eficiente, sustentável e alinhada ao interesse público, assegurando a continuidade e a qualidade dos serviços e a preservação do patrimônio municipal.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

3.1. A contratação tem por finalidade assegurar a gestão, operação e exploração coordenada dos serviços de copa, cozinha, limpeza, agendamento de horários e manutenção da Quadra Sintética Valdori Azevedo, garantindo também a disponibilização do espaço para atividades esportivas e culturais promovidas pelo Município e pela comunidade. A solução contempla a administração integral das atividades, o fornecimento de materiais de higiene e limpeza, a disponibilização de mão de obra qualificada para atendimento, manutenção e suporte às atividades e o uso multifuncional do espaço, permitindo sua utilização para finalidades esportivas, educacionais, recreativas e culturais.

3.2. Os serviços abrangem, de forma geral:

a) a manutenção e a conservação do local, incluindo limpeza periódica de ambientes internos e externos, banheiros, vestiários e áreas de apoio, bem como a manutenção de equipamentos e utensílios;



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

b) a execução de serviços de copa e cozinha, quando necessário, conforme demanda de eventos e atividades;

c) o agendamento e o controle dos horários de uso da quadra para práticas esportivas, eventos e atividades comunitárias, com observância das prioridades públicas;

d) a garantia de acessibilidade e segurança, em conformidade com as normas vigentes; e

e) o atendimento prioritário aos eventos organizados pelo Município, conforme cronograma previamente estabelecido.

3.3. O ciclo de vida dessa concessão envolve as fases de planejamento, execução, monitoramento e encerramento, articuladas entre si para assegurar a governança contratual. No planejamento e preparação, são realizados os levantamentos técnicos, operacionais e administrativos necessários ao início da execução, com definição de protocolos de limpeza, manutenção, segurança e atendimento ao público, bem como das regras e rotinas internas.

3.3.1. Na fase de execução e operação, a empresa concessionária é responsável pela prestação contínua e eficiente dos serviços, pela conservação e limpeza do espaço, pelo controle dos agendamentos e pelo atendimento ao público, devendo zelar pela integridade dos usuários e do patrimônio e coordenar a realização de eventos em articulação com os departamentos competentes.

3.3.2. Durante o monitoramento e controle, a Administração acompanha permanentemente a prestação dos serviços mediante fiscalização in loco, registros técnicos, reuniões de acompanhamento e análise documental, adotando as medidas cabíveis sempre que identificadas situações que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a higiene do espaço. Ao final da concessão, seja por decurso de prazo ou por rescisão, inicia-se a fase de encerramento e transição de uso, na qual a empresa concessionária deve entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e limpeza, após vistoria conjunta e lavratura de laudo técnico, recolhendo os bens de sua propriedade e apresentando relatório final das atividades, manutenções e investimentos realizados.

3.3.3. A empresa concessionária deverá pautar sua atuação em boas práticas de gestão operacional, observando as normas técnicas aplicáveis e adotando critérios de eficiência, segurança, sustentabilidade ambiental e saúde ocupacional, **com especial atenção à manutenção programada, ao treinamento contínuo dos profissionais e ao manejo adequado**. Deverá, ainda, manter canais de comunicação permanentes com a Administração e com a comunidade, assegurando transparência e estimulando a participação social como instrumento de legitimidade da gestão.

3.3.4. O **contrato estabelecerá metas de manutenção, uso e atendimento ao público**, cujos resultados subsidiarão eventuais revisões contratuais e a aplicação de sanções, respeitados o contraditório e a ampla defesa. Ressalta-se que a quadra, por ser bem público de uso comum, deve cumprir função social, devendo a exploração econômica coexistir com obrigações que assegurem inclusão, universalidade de acesso e promoção das atividades esportivas e comunitárias.

3.4. Eventuais dúvidas interpretativas relacionadas ao ciclo de vida da concessão ou à gestão operacional deverão ser resolvidas à luz deste Termo de Referência, do Edital, do Contrato e da legislação vigente, prevalecendo sempre as disposições contratuais expressas e os princípios que regem a Administração Pública.

4. REQUISITOS DA CONCESSÃO E METAS OBRIGATÓRIAS:

4.1. A concessão tem por finalidade assegurar a utilização adequada, organizada e segura da Quadra Sintética Valdori Azevedo, promovendo atividades esportivas, culturais, educativas e comunitárias, garantindo manutenção regular, gestão adequada de horários e atendimento às demandas da comunidade, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

4.2. **Poderão participar da presente concessão exclusivamente pessoas jurídicas estabelecidas no Município de Paverama, com atividade econômica compatível com o objeto da concessão, especialmente nas áreas de bar, lancheria, copa ou serviços de apoio a eventos, sendo vedada a participação de pessoas físicas. O interessado deverá comprovar, na data da sessão pública de licitação, o domicílio do CNPJ no Município de Paverama**, admitindo-se, caso ainda não conste o endereço atualizado, que a empresa participe do certame e regularize o domicílio no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a adjudicação do objeto.

4.3. A empresa concessionária vencedora receberá o espaço em condições de uso, contendo goleiras, redes, iluminação interna, vestiários, banheiros e área destinada à instalação da copa/bar/lancheria, devendo realizar os



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

ajustes e adequações estruturais previstos no Estudo Técnico Preliminar, conforme o seguinte Quadro de Metas Obrigatórias:

Nº	Intervenção / Meta Obrigatória	Descrição Resumida	Prazo Máximo
1	Reforma do espaço de copa	Reforma completa conforme normas sanitárias	30 dias
2	Reforma dos banheiros e vestiários	Instalação de chuveiros e louças	60 dias
3	Instalação de câmeras de segurança	Mínimo de 4 câmeras com gravação de 7 dias	90 dias
4	Pintura geral	Materiais e cores aprovados pelo Município	90 dias
5	Jardinagem e paisagismo	Implantação de gramíneas e canteiros ornamentais	180 dias
6	Construção de churrasqueiras	Mínimo de 3 unidades em alvenaria	180 dias
7	Construção de arquibancada	Execução com estabilização do solo	12 meses
8	Reparo de calçadas e pisos	Recuperação das áreas danificadas	12 meses

4.4. As intervenções previstas no Quadro de Metas Obrigatórias que exijam acompanhamento técnico profissional deverão ser executadas em conformidade com as normas do Sistema CONFEA/CREA e CAU/BR, devendo a empresa apresentar, quando aplicável, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza das obras e serviços.

4.4.1. A ausência de ART/RRT, quando exigível, sujeitará a empresa às penalidades legais e contratuais.

4.5. Todos os equipamentos, utensílios e mobiliários necessários ao funcionamento da copa/bar/lancheria serão de responsabilidade exclusiva da empresa concessionária, incluindo aquisição, manutenção e reposição.

4.6. A empresa concessionária deverá organizar e executar suas atividades de forma contínua, observando critérios de planejamento, eficiência, higiene, segurança operacional e conservação do espaço, em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar, com o edital e com o contrato.

5. CONDIÇÕES DE USO E EXPLORAÇÃO DA QUADRA:

5.1. O valor máximo a ser cobrado pela utilização da quadra **será de R\$ 70,00 (setenta reais) por hora**, observando-se a modicidade tarifária e o interesse público.

5.2. O uso remunerado da quadra **será permitido apenas no período noturno (mínimo de três horários de jogo por noite) nos dias úteis e durante todo o dia nos finais de semana**. Nos dias úteis, os períodos da manhã e da tarde serão reservados às atividades das Escolas Municipais, **ficando o espaço disponível ao público a partir das 18h30min**.

5.3. A empresa concessionária deverá manter quadra, vestiários e banheiros limpos e organizados após o uso, garantindo condições adequadas de higiene e conservação – inclusive o fornecimento de matérias como papel higiênico, toalhas e sabonete líquido e demais itens de higiene.

5.4. O Município reserva-se o direito de utilizar a quadra em eventos oficiais, mediante aviso prévio, podendo negociar em separado a exploração da copa/bar/lancheria durante tais eventos, conforme conveniência e interesse público.

5.5. Nos eventos oficiais promovidos pela Administração Municipal no espaço da quadra, caberá à empresa realizar, imediatamente após o encerramento das atividades, a limpeza completa de todas as áreas utilizadas, incluindo quadra, banheiros, vestiários, arquibancadas e áreas externas, sem prejuízo da manutenção ordinária prevista em contrato. A Prefeitura poderá exigir reforço de equipe quando necessário, mediante aviso prévio.

5.6. As despesas com energia elétrica e água serão arcadas integralmente pela empresa concessionária, na forma estabelecida no contrato.

5.6.1. A empresa deverá manter sistema adequado de controle da iluminação da quadra, observando horários de funcionamento autorizados pelo Município.

5.6.2. É vedado o uso da iluminação fora dos horários regulamentares ou para finalidades diversas das atividades esportivas, educacionais ou comunitárias autorizadas.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

5.6.3. A empresa será responsável pela manutenção, substituição de lâmpadas, refletores e dispositivos elétricos associados à iluminação da quadra, adotando práticas de eficiência energética.

5.7. Os materiais de uso, como bolas, redes e produtos de limpeza e higiene, serão de responsabilidade da empresa concessionária. O uso de qualquer equipamento pertencente ao Município somente será permitido mediante autorização formal da Administração.

5.8. É expressamente proibido à empresa contratada:

I – realizar, promover, apoiar ou permitir a realização de campeonato de “Abertão” ou qualquer competição esportiva aberta ao público em geral sem controle adequado de acesso, segurança e organização;

II – realizar eventos noturnos que não estejam vinculados às atividades esportivas, educacionais ou comunitárias previstas no contrato;

III – permitir ou tolerar o uso, porte, consumo ou comércio de drogas ilícitas, bem como ingresso de usuários sob efeito de substâncias entorpecentes;

IV – utilizar o espaço para finalidades estranhas ao objeto da concessão, tais como realização de festas particulares, baladas, eventos comerciais, shows, confraternizações privadas ou atividades de natureza diversa da prática esportiva e comunitária;

V – permitir a realização de eventos com cobrança de ingressos sem autorização prévia e expressa do Município;

VI – ceder, sublocar, transferir ou permitir que terceiros explorem comercialmente a quadra, o prédio de apoio ou qualquer área concedida, total ou parcialmente, sem anuênciia formal do Município;

VII – instalar estruturas fixas ou provisórias, equipamentos sonoros, palcos, lonas, tendas ou similares sem autorização prévia da Administração;

VIII – realizar qualquer intervenção estrutural, reforma ou obra que não esteja prevista no ETP ou que não tenha sido expressamente autorizada pelo Município;

IX – utilizar equipamentos de som em volume excessivo que prejudique o sossego da vizinhança, violando normas de convivência urbana ou legislação ambiental;

X – comercializar produtos proibidos em ambientes públicos (bebidas alcoólicas para menores, itens inflamáveis, produtos sem procedência ou sem autorização sanitária);

XI – utilizar o espaço para atividades político-partidárias, comícios, reuniões ou atos eleitorais, salvo em hipóteses autorizadas pela legislação e pela Administração;

XII – veicular publicidade, faixas, banners, placas ou painéis sem autorização prévia e expressa do Município;

XIII – permitir o uso inadequado do espaço que coloque em risco a segurança de usuários, tais como superlotação, práticas esportivas irregulares ou uso inadequado dos equipamentos;

XIV – obstruir acessos, saídas ou rotas de fuga, contrariando normas de segurança e de prevenção contra incêndio.

5.9. A instalação de qualquer forma de publicidade, banner, placa, faixa, sinalização comercial ou propaganda temporária nas dependências da quadra dependerá de autorização prévia e expressa do Município.

5.9.1. É vedada publicidade que:

I – esteja relacionada a bebidas alcoólicas, cigarros, apostas, conteúdo sexual ou ilícito;

II – conflite com a política institucional do Município;

III – prejudique a visibilidade, acessibilidade ou segurança dos usuários;

IV – utilize elementos que possam danificar as estruturas ou a paisagem local;

V – gere poluição visual.

5.9.2. Toda publicidade autorizada deverá ser removida ao término do evento, sem deixar resíduos ou danos ao patrimônio público.

5.10. O Município poderá, mediante aviso prévio, ampliar, reduzir ou suspender temporariamente o uso da quadra, total ou parcialmente, em razão de:

I – eventos oficiais;

II – manutenção de infraestrutura;

III – condições climáticas adversas;

IV – situações emergenciais;

V – determinações sanitárias ou de segurança pública; ou



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

VI – reformas necessárias.

5.11. A suspensão temporária não gerará direito a indenização ou compensação financeira à empresa.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

6.1. O modelo de execução da concessão foi estruturado para assegurar que a Quadra Sintética Valdori Azevedo seja operada de forma contínua, segura, organizada e voltada ao interesse coletivo, garantindo resultados concretos desde a assinatura do contrato até a reversão do espaço ao Município.

6.2. A execução tem início com a formalização do contrato e a publicação do extrato oficial, momento em que a empresa concessionária assume a posse direta do espaço e passa a ser responsável pela operação integral da quadra, das estruturas de apoio e das atividades realizadas em suas dependências. Imediatamente após a assinatura, deverá ser realizada vistoria conjunta com o Município para registro das condições iniciais do espaço.

6.3. A execução do contrato organiza-se em fases operacionais interdependentes, que estruturam o ciclo de vida da concessão:

6.3.1. Fase de Início, Estruturação e Adequação - Inclui, entre outros:

- a) instalação da gestão local, com definição de responsáveis, equipe e rotinas internas;
- b) cumprimento das metas obrigatórias do Quadro de Metas Obrigatórias, nos prazos estabelecidos;
- c) elaboração e apresentação de Plano Operacional Inicial, contemplando política de uso da quadra, estratégias de agendamento, normas de convivência e segurança, rotinas de limpeza e manutenção, procedimentos de conservação preventiva, regras de atendimento à comunidade, transparência e informação ao usuário, sinalização interna e protocolos sanitários;
- d) instalação dos equipamentos, mobiliários e utensílios necessários à copa/bar/lancheria;
- e) divulgação pública do início da concessão, com regras de uso, horários, valores e canais de atendimento.

6.3.2. Fase de Gestão, Operação Contínua e Atividades Comunitárias - Durante esta fase, a empresa concessionária deverá:

- a) assegurar o funcionamento regular da quadra, observando horários, reservas, prioridades e contrapartidas sociais;
- b) manter a conservação plena do espaço (gramado sintético, alambrados, arquibancadas, vestiários, banheiros, calçadas, muros, edificação de apoio e paisagismo);
- c) garantir abastecimento e reposição de insumos de limpeza, higiene e atendimento ao público;
- d) realizar manutenção preventiva e corretiva, nos prazos e padrões definidos pelo Município;
- e) implementar medidas de segurança, controle de acesso, monitoramento por câmeras e protocolos de prevenção de acidentes;
- f) organizar o uso mediante sistema de agendamento transparente, com prioridade para atividades escolares, comunitárias e eventos públicos;
- g) apoiar a realização de atividades esportivas, culturais, recreativas e de lazer em articulação com o Departamento de Esporte;
- h) garantir o adequado funcionamento da copa/bar/lancheria, observando normas sanitárias e de vigilância;
- i) disponibilizar equipe treinada para atendimento, conservação, suporte a eventos e manutenção.

6.3.3. Fase de Monitoramento, Controle e Ajustes Operacionais - Inclui:

- a) visitas técnicas e vistorias periódicas realizadas pela fiscalização municipal;
- b) reuniões técnicas entre Município e empresa concessionária para alinhamento de metas e ajustes operacionais;
- c) emissão de pareceres técnicos sobre cumprimento de metas, qualidade da manutenção, segurança e funcionamento;
- d) acompanhamento das contrapartidas sociais, horários gratuitos e utilização comunitária;
- e) avaliação da satisfação dos usuários, por meio de registros oficiais, ouvidoria e instrumentos de controle social.

Sempre que solicitado, a empresa concessionária deverá fornecer informações, documentos e acesso imediato às instalações e sistemas de controle.

6.3.4. Fase de Encerramento e Reversão - Ao final da concessão, a empresa concessionária deverá:



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

- a) manter o espaço em pleno funcionamento até o último dia de vigência;
- b) disponibilizar toda a documentação necessária à fase de encerramento;
- c) permitir vistoria técnica final conjunta;
- d) reparar eventuais danos apurados, exceto o desgaste compatível com o uso regular;
- e) entregar o espaço limpo, organizado e com as estruturas em condições compatíveis com a vistoria inicial;
- f) retirar bens próprios sem causar danos ao patrimônio público;
- g) colaborar com todo o processo de transição.

A finalização somente ocorrerá após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, atestando o cumprimento das obrigações e em consonância com as disposições específicas sobre encerramento previstas neste Termo de Referência.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

7.1. A gestão do contrato observará os princípios da administração pública, garantindo eficiência, economicidade, controle, publicidade e preservação do patrimônio público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

7.2. Para assegurar adequada governança contratual, será instituído sistema de fiscalização composto por agentes designados pela Administração.

7.2.1. A gestão contratual contará com:

- a) Gestor do Contrato, responsável pela supervisão administrativa, interlocução com a empresa concessionária, análise de documentos e encaminhamento de decisões;
- b) Fiscal Técnico, responsável pela verificação da execução física e operacional, condições estruturais, qualidade da manutenção, segurança e funcionamento dos sistemas;
- c) Comissão de Fiscalização, de natureza multidisciplinar, encarregada de avaliações periódicas da conformidade contratual;
- d) apoio técnico do Setor de Engenharia, quando necessário.

7.2.2. A empresa concessionária deverá:

- a) permitir acesso irrestrito aos fiscais;
- b) fornecer informações, documentos, registros e evidências sempre que solicitado;
- c) atender prontamente às notificações e recomendações técnicas.

7.2.3. O acompanhamento será realizado por meio de:

- a) vistorias técnicas periódicas, ordinárias e extraordinárias;
- b) inspeções de segurança, limpeza, conservação e funcionamento;
- c) visitas técnicas para avaliação das metas obrigatórias;
- d) reuniões técnicas de acompanhamento;
- e) registros fotográficos e documentais;
- f) análise de manifestações da comunidade e da ouvidoria;
- g) emissão de notificações e recomendações.

7.2.4. Serão utilizados indicadores para avaliar:

- a) conservação da quadra e da infraestrutura;
- b) cumprimento das metas obrigatórias;
- c) qualidade da manutenção preventiva e corretiva;
- d) organização e eficiência dos horários e agendamentos;
- e) adequação das atividades comunitárias e esportivas;
- f) cumprimento das contrapartidas sociais;
- g) segurança e acessibilidade do espaço;
- h) satisfação dos usuários.

7.2.4. Esses indicadores subsidiarão decisões administrativas, ajustes operacionais, advertências e demais medidas cabíveis.

7.3. Em caso de irregularidades, será instaurado procedimento formal, assegurando contraditório e ampla defesa. Persistindo o descumprimento, poderão ser aplicadas advertência, multa, sanções restritivas ao direito de licitar e contratar e, em último caso, rescisão contratual, nos termos da legislação.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

7.4. Toda a documentação referente à execução, fiscalização, laudos, notificações, pareceres e registros será arquivada no processo administrativo do contrato, garantindo rastreabilidade e segurança jurídica.

7.5. Informações relevantes, especialmente sobre horários gratuitos e contrapartidas sociais, serão divulgadas, garantindo transparência à população.

8. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:

8.1. A empresa concessionária deverá elaborar e manter atualizado cronograma de uso, manutenção e limpeza, compatibilizando atividades esportivas, educacionais, culturais e comunitárias, com envio à Administração para ciência e acompanhamento.

8.2. Qualquer benfeitoria, reforma ou melhoria dependerá de autorização prévia e expressa do Município, não gerando direito à indenização ao término da concessão.

8.3. A empresa concessionária deverá adotar práticas de sustentabilidade ambiental, assegurando o uso racional de água e energia, o manejo adequado de resíduos e a manutenção do paisagismo.

8.4. Todos os funcionários da empresa concessionária deverão receber capacitação periódica em boas práticas de higiene, segurança e gestão ambiental, garantindo a qualidade dos serviços e a segurança dos usuários.

8.5. Nas atividades esportivas, campeonatos e eventos oficiais realizados no local, a empresa concessionária deverá arcar com até 50% (cinquenta por cento) das despesas com arbitragem e segurança, cabendo ao Município complementar o valor, mediante prévio acordo.

8.6. Além das obrigações já previstas, a empresa deverá cumprir permanentemente as seguintes obrigações operacionais específicas, visando garantir o funcionamento adequado, seguro e contínuo da Quadra Sintética Valdori Azevedo:

I – manutenção preventiva e corretiva: realizar manutenção regular de todos os equipamentos, estruturas e instalações, incluindo gramado sintético, alambrados, vestiários, banheiros, edificações de apoio, sistemas hidráulicos e de drenagem;

II – reposição imediata de materiais e utensílios: providenciar, às suas expensas, a reposição de itens danificados, desgastados ou inutilizados, mantendo estoque mínimo para limpeza, copa, higiene e atendimento ao público;

III – limpeza contínua e integral: garantir limpeza diária da quadra, vestiários, banheiros, áreas externas, copa/bar/lancheria e demais dependências, observando padrões sanitários e procedimentos de higienização adequados a ambientes esportivos;

IV – organização dos horários e reservas: manter sistema atualizado e transparente de agendamento de horários, evitando conflitos, garantindo prioridades previstas no contrato e assegurando publicidade à comunidade, inclusive por meio eletrônico;

V – controle permanente de acesso e segurança: implementar e monitorar rotinas de controle de acesso, prevenindo riscos e preservando a integridade dos usuários e do patrimônio;

VI – conservação paisagística e áreas verdes: realizar poda, jardinagem, irrigação e manutenção contínua dos canteiros e da vegetação, preservando o paisagismo e a harmonia do espaço;

VII – zelo e cuidado com o patrimônio público: adotar medidas de proteção e conservação do espaço, evitando danos, uso indevido, sobrecarga das instalações e práticas que acelerem desgaste prematuro dos equipamentos;

VIII – uso eficiente dos recursos naturais: adotar práticas de sustentabilidade, como economia de água e energia, descarte ambientalmente adequado de resíduos e uso racional de insumos;

IX – rotinas de vistoria interna semanal: realizar vistorias internas, registrando condições estruturais, funcionamento dos sistemas e eventuais necessidades de reparo, mantendo relatório interno disponível à fiscalização;

X – manutenção da copa/bar/lancheria: garantir condições de higiene, organização, segurança e conformidade sanitária durante todo o período de funcionamento, observando normas da vigilância;

XI – sinalização interna e orientativa: manter sinalização clara e atualizada sobre regras de uso, segurança, horários, normas sanitárias e advertências operacionais;

XII – atendimento organizado durante eventos: assegurar equipe suficiente para atendimento, conservação e limpeza durante eventos esportivos, escolares ou comunitários autorizados pelo Município.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

8.7. A empresa será integralmente responsável, independentemente da existência de culpa, por todos os danos causados ao patrimônio público municipal, a terceiros e aos usuários da quadra sintética durante a vigência da concessão, oriundos de suas ações, omissões, falhas operacionais, acidentes ou mau uso do espaço, respondendo civil, administrativa e criminalmente, quando aplicável. Essa responsabilidade abrange, entre outros, danos estruturais, hidráulicos, paisagísticos, mobiliários, ambientais ou decorrentes de má conservação, sem prejuízo das penalidades contratuais e legais previstas.

8.8. A empresa deverá contratar e manter vigentes, durante toda a execução da concessão, apólices de seguro compatíveis com as atividades desenvolvidas no local, incluindo, no mínimo:

I – seguro de responsabilidade civil contra danos causados a terceiros;

II – seguro de incêndio e danos ao imóvel, abrangendo a edificação de apoio e eventuais instalações adicionais;

III – seguro para eventos esportivos ou recreativos, quando aplicável, cobrindo acidentes pessoais.

8.9. As apólices deverão ser apresentadas à Administração antes do início das atividades e sempre que houver renovação, devendo constar o Município de Paverama como segurado adicional.

8.10. A empresa deverá manter a edificação e a área externa em conformidade com o Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) vigente, adotando todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos usuários, incluindo:

I – manutenção, recarga e sinalização adequada de extintores;

II – desobstrução de rotas de fuga e saídas de emergência;

III – manutenção de luminárias de emergência;

IV – execução de eventuais adequações estruturais ou operacionais determinadas pelo Corpo de Bombeiros.

9. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO E FISCALIZAÇÃO:

9.1. A Administração designará fiscais do contrato ou comissão responsável pelo acompanhamento da execução, com livre acesso às dependências da quadra, devendo a empresa concessionária garantir total cooperação.

9.2. O Município poderá interromper temporariamente a utilização do espaço quando necessário para obras, manutenção pública ou eventos oficiais, sem que disso decorra direito à indenização.

9.3. O Município poderá instaurar processo administrativo para rescisão contratual em caso de descumprimento das obrigações, assegurando à empresa concessionária o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10. ENCERRAMENTO DA CONCESSÃO E TRANSIÇÃO:

10.1. A empresa concessionária poderá solicitar distrato contratual mediante aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias, devendo, nesse período, manter o atendimento às demandas existentes e a plena conservação do espaço.

10.2. Ao término da concessão, o espaço deverá ser devolvido ao Município em perfeitas condições de uso, limpeza e conservação, conforme termo de vistoria inicial e laudo conjunto final.

10.3. Em caso de rescisão ou não renovação, a empresa concessionária deverá colaborar integralmente com o processo de transição, garantindo a continuidade dos serviços públicos e a preservação do patrimônio municipal.

11. CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO E DE PAGAMENTO:

11.1. A aferição da execução do contrato terá por finalidade verificar o adimplemento das obrigações assumidas pela empresa concessionária, tanto no que se refere às responsabilidades financeiras quanto às obrigações operacionais e sociais, de modo a assegurar a plena funcionalidade do espaço público concedido, a adequada conservação do patrimônio municipal e o cumprimento das contrapartidas em favor da comunidade.

11.2. A medição da execução contratual será predominantemente qualitativa, baseada na verificação do cumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no contrato, considerando, entre outros, os seguintes critérios:

11.2.1. Critérios financeiros:

a) pagamento pontual da outorga onerosa ou da contraprestação contratual, nas datas e condições estabelecidas;

b) inexistência de parcelas em atraso superiores aos prazos admitidos em contrato;



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

c) apresentação de comprovantes de pagamento sempre que solicitado pela Administração.

11.2.2. Critérios operacionais e de manutenção:

a) execução adequada da manutenção preventiva e corretiva das instalações da quadra sintética, do prédio de apoio e das demais estruturas, garantindo conservação, segurança e uso contínuo pela comunidade;

b) cumprimento das metas de intervenções e melhorias obrigatórias previstas no Quadro de Metas;

c) manutenção rotineira de limpeza, organização e higienização da quadra, vestiários, banheiros e áreas de apoio.

11.2.3. Critérios sociais e de uso público:

a) atendimento das contrapartidas sociais previstas, incluindo a disponibilização de horários gratuitos ou prioritários para uso comunitário, escolar ou de projetos sociais, conforme estabelecido no contrato;

b) observância das normas de segurança, acessibilidade, higiene e boas práticas de gestão de espaços públicos;

c) compatibilização do uso remunerado com as atividades oficiais do Município, especialmente as promovidas pelos setores de Esporte, Educação e Cultura.

11.2.4. Critérios de percepção social:

a) grau de satisfação da comunidade usuária, aferido por meio de manifestações oficiais, registros da Ouvidoria e informações colhidas pela fiscalização;

b) ausência de condutas que prejudiquem o acesso universal, a função social do espaço ou a imagem institucional do Município.

11.3. Para fins de medição, a Administração poderá utilizar, isolada ou conjuntamente, os seguintes instrumentos:

a) vistorias técnicas e administrativas realizadas pela fiscalização designada;

b) registros fotográficos e relatórios de visitas;

c) análise de ocorrências, reclamações, notificações e manifestações da comunidade;

d) documentos apresentados pela empresa concessionária, quando solicitados, especialmente comprovantes de pagamento, registros de manutenção e agenda de uso do espaço.

11.4. O pagamento da outorga onerosa devida pela empresa concessionária será realizado na forma estabelecida em contrato, podendo consistir em:

a) pagamento à vista, como condição para formalização da concessão; e/ou

b) pagamento parcelado, em periodicidade mensal (ou outra que vier a ser fixada em edital), mediante depósito em conta oficial do Município, independentemente da receita auferida pela empresa com a exploração do espaço.

11.5. Os prazos para quitação das parcelas financeiras observarão a data de vencimento fixada em contrato, não podendo, em regra, ultrapassar o quinto dia útil do mês subsequente ao da competência. O não pagamento no prazo sujeitará a empresa concessionária à incidência de multa moratória e atualização monetária pelo índice oficial definido em edital, podendo a inadimplência superior ao período estabelecido em contrato (por exemplo, 90 dias) ensejar a instauração de processo de rescisão contratual e demais medidas cabíveis.

11.6. Para fins de controle e comprovação da execução, a empresa concessionária deverá:

a) apresentar, sempre que solicitado, comprovantes de recolhimento das parcelas financeiras devidas;

b) manter registro atualizado das ações de manutenção preventiva e corretiva realizadas;

c) manter registro organizado do uso do espaço, especialmente dos horários destinados às contrapartidas sociais e às atividades oficiais do Município.

11.7. O acompanhamento das obrigações contratuais poderá resultar em recebimento provisório da execução em base contínua, consubstanciado em relatórios e registros da fiscalização que atestem a conformidade da gestão do espaço em determinado período, sem prejuízo da responsabilidade integral da empresa pelas obrigações ao longo de toda a vigência.

11.8. O recebimento definitivo da concessão ocorrerá ao final da vigência contratual, mediante vistoria conjunta entre a Administração e a empresa concessionária, ocasião em que deverá ser verificado:

11.8.1. o cumprimento integral das obrigações financeiras, operacionais e sociais previstas no contrato;

11.8.2. as condições físicas e funcionais do espaço concedido, avaliando-se se será restituído em estado de conservação compatível com o uso regular e com a vistoria inicial; e



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

11.8.3. a necessidade de lavratura de termo circunstanciado de encerramento contratual, contendo a descrição das condições de devolução do bem.

11.9. A Administração poderá rejeitar total ou parcialmente a execução contratual, em qualquer fase da vigência, caso verifique descumprimento das obrigações assumidas, cabendo à empresa concessionária sanar, às suas expensas, as irregularidades apontadas, no prazo que vier a ser fixado em notificação formal.

11.10. O descumprimento reiterado ou grave das obrigações de pagamento, manutenção ou atendimento das contrapartidas sociais poderá ensejar a aplicação de sanções contratuais, desconto proporcional em eventuais créditos, retenção ou execução de garantias, bem como a rescisão contratual, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e legais.

11.11. A responsabilidade civil da concessionária será aquela prevista no item 8.7.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA EMPRESA CONCESSIONÁRIA:

12.1. A empresa concessionária será selecionada por meio de procedimento de licitação, na modalidade Concorrência, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento de maior oferta de outorga, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

12.2. A exploração do objeto dar-se-á de forma integral, abrangendo a totalidade do espaço e dos serviços correlatos descritos neste Termo de Referência, observados o Quadro de Metas Obrigatórias, o plano de operação aprovado e as condições estabelecidas no edital e no contrato.

12.3. Para fins de habilitação, o licitante deverá comprovar o atendimento aos requisitos que serão especificados no edital, a ser elaborado pela Assessoria Jurídica, incluindo, no mínimo:

- a) Habilidade jurídica;
- b) Regularidade fiscal, previdenciária, social e trabalhista;
- c) Qualificação econômico-financeira compatível com as obrigações assumidas; e
- d) Qualificação técnica, quando couber, conforme exigências a serem definidas no edital, relacionadas à capacidade de gestão de atividades comerciais e de atendimento ao público.

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

13.1. A estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos de suporte — contendo os parâmetros utilizados para a obtenção dos valores e para os respectivos cálculos — consta em documento próprio, em conformidade com a legislação vigente.

13.2. O custo estimado total da contratação (valor de referência da outorga e demais parâmetros econômicos) é de no mínimo R\$ 736,57, mensais, conforme demonstrado no Laudo Técnico do Setor de Engenharia, que integra o presente Termo de Referência como anexo.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

14.1. Não se aplica ao presente objeto a necessidade de dotação orçamentária específica para cobertura de despesas, uma vez que se trata de concessão de uso oneroso de imóvel público, sem geração de despesa direta ao Município, resultando, ao contrário, em ingresso de receitas decorrentes da outorga e das contraprestações financeiras estabelecidas em contrato.

Paverama/RS, 28 de novembro de 2025.

ALEXANDRE LUÍS KLEBER
Secretário Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento