

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 1 de 24

Lei Federal nº 14.133/2021

CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO ONEROSA — CEM MÁRIO LAMPERT

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência consiste na concessão administrativa de uso, sob o regime de exploração econômica onerosa por conta e risco do parceiro privado, da copa/cozinha (localizada no lado direito da edificação) e da quadra poliesportiva do bem público denominado **Centro Esportivo Municipal Mário Lampert**, situado na Rua Fábio Brito de Azambuja, nº 3209, no Bairro São Cristóvão, no Município de Lajeado/RS.

1.2. A contratação visa à exploração econômica integrada do espaço físico, englobando a manutenção civil corretiva ordinária, a higienização diária, a portaria ativa e a guarda conservadora ativa dos bens públicos móveis que guarnecem o local, resguardando-se a ampla e gratuita cessão de uso do espaço para as políticas públicas esportivas, escolares e sociais da Secretaria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo (SECEL) do Município de Lajeado/RS.

1.3. O prazo de execução e vigência contratual será de **10 (dez) anos (120 meses)**, sem possibilidade de prorrogações automáticas fora das hipóteses excepcionais previstas em lei. Esse prazo decenal é tecnicamente justificado pela necessidade de amortização dos investimentos operacionais iniciais em equipamentos, adaptações estruturais e capital de giro, além de conferir atratividade comercial frente às severas restrições de horários decorrentes das isenções de uso público.

1.4. **Declaração de Inexistência de Caráter de Luxo:** Em observância ao disposto no art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021, declara-se expressamente que o objeto desta concessão, por consistir na outorga de uso de bem imóvel público para fins sociais e esportivos integrados, não se enquadra em qualquer critério de bem de luxo, limitando-se aos padrões de estrita funcionalidade, economicidade e modicidade tarifária exigidos para o atendimento da comunidade local.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se nos resultados e conclusões do correspondente **Estudo Técnico Preliminar (ETP) — Processo Administrativo Protocolo nº 29.618/2026**, no qual se identificou o iminente encerramento do Contrato de Concessão nº 057-01/2021 (pactuado sob a revogada Lei Federal nº 8.666/1993) em **02 de outubro de 2026**, após o esgotamento de seu Quinto Termo Aditivo emergencial de transição jurídica.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 2 de 24

2.2. A necessidade administrativa-raiz consiste em evitar a vacância de gestão do complexo, a degradação patrimonial ativa por vandalismo ou abandono e a interrupção abrupta de relevantes políticas esportivas e comunitárias integradas no Bairro São Cristóvão. Tais políticas compreendem o atendimento diário de alunos da rede municipal de ensino, as oficinas esportivas da SECEL e a realização do tradicional Campeonato PIÁ — evento de repercussão socioesportiva regional.

2.3. O impacto direto da não contratação compreende a paralisação imediata das atividades de relevante interesse social, a assunção direta e onerosa de custos operacionais e de vigilância pelo Município (estimados em até R\$ 10.000,00 mensais), além de impor pressões sobre o pessoal operacional da SECEL, que precisaria ser desviado de suas funções esportivas finalísticas para exercer a zeladoria predial direta do complexo.

2.4. A modelagem de concessão onerosa sob a Lei Federal nº 14.133/2021 mostra-se o caminho técnico-jurídico mais adequado, pois garante o encargo de manutenção predial integral pelo parceiro privado, gerando receita pública não tributária ao erário municipal de Lajeado, desonerando o tesouro e promovendo o desenvolvimento econômico local através da exploração comercial regulada da copa do complexo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução adotada consiste na transferência temporária e condicionada do direito de exploração econômica de infraestrutura esportiva e de alimentação à iniciativa privada por meio de licitação pública. O parceiro privado assumirá, de forma integrada, o encargo completo da operação predial do Centro Esportivo Municipal Mário Lampert, englobando:

- **Operação de Acessos e Portaria:** Abertura e fechamento físico rigoroso das dependências de segunda-feira a domingo;
- **Zeladoria e Manutenção Predial:** Pequenos reparos hidráulicos, elétricos e civis ordinários (redes, chuveiros, lâmpadas, pintura, etc.);
- **Higienização e Suprimentos:** Limpeza diária de banheiros, vestiários e quadras, fornecendo continuamente insumos de higiene pessoal;
- **Custeio de Consumo:** Assunção integral e faturamento direto de faturas de energia elétrica, saneamento básico/água e internet;
- **Zeladoria Patrimonial:** Guarda ativa e responsabilidade civil sobre os bens móveis públicos tombados disponibilizados para guarnecer o espaço.

3.2. Como contrapartida aos encargos de gestão, custeio e manutenção, a Concessionária terá o direito de:

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 3 de 24

- Cobrar tarifas pela locação de horários livres da quadra de esportes junto a usuários privados, respeitados rigorosamente os tetos sociais de tarifas estipulados no Decreto Municipal nº 14.166/2025;
- Explorar comercialmente, com exclusividade, o espaço destinado à copa/cozinha (lado direito) do ginásio, por meio do fornecimento de alimentação e bebidas não alcoólicas.

3.3. A modelagem afasta a necessidade de despesa pública de fomento, assegurando a continuidade de uso esportivo público de segunda a sexta-feira, das 08h às 18h, e eventos institucionais agendados pela SECEL, sem gerar custos ao erário.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para a execução do objeto contratual, a Concessionária deverá observar rigorosamente as exigências mínimas de qualidade, desempenho e segurança estipuladas nesta seção, bem como a legislação setorial correlata, sob pena de aplicação de sanções administrativas e rescisão motivada do ajuste.

4.1.1. Operação da Copa/Cozinha (Lado Direito)

4.1.1.1. A Concessionária obriga-se a obter, previamente ao início das atividades comerciais de alimentação, o correspondente **Alvará Sanitário** atualizado perante a Vigilância Sanitária Municipal de Lajeado/RS, atendendo integralmente à Resolução RDC nº 216/2004 da ANVISA (Regulamento Técnico de Boas Práticas para Serviços de Alimentação) e demais normas técnicas vigentes.

4.1.1.2. É obrigatória a manutenção de rigoroso padrão de higiene na manipulação, preparo, acondicionamento e comercialização de alimentos e bebidas. Todos os funcionários da copa deverão atuar devidamente uniformizados, com cabelos protegidos e portando EPIs adequados, quando aplicável.

4.1.1.3. Os preços praticados para os produtos alimentícios e bebidas na copa/cozinha deverão guardar estrita compatibilidade com os preços médios de mercado praticados no comércio varejista local de Lajeado/RS, sendo vedada a prática de preços abusivos ou sobretaxas injustificadas.

4.1.2. Manutenção e Preservação dos Bens Móveis Tombados

4.1.2.1. A Concessionária assumirá a responsabilidade integral pela guarda, conservação e integridade de **53 (cinquenta e três) bens móveis** pertencentes ao patrimônio público municipal que guarnecem o local, identificados no inventário oficial conforme os seguintes tombamentos:

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 4 de 24

Tombo	Identificação	Conservação
132637	ARMARIO AEREO COM 5 PORTAS EM MDF COM VIDRO INCOLOR, SENDO 3 COM CHAVE E CADA PORTA COM 2 PRATELEIRAS INTERNAS - ACABAMENTO MDF CRU COM FINALIZAÇÃO EM VERNIZ DIVERSAS	NOVO
38139	ARMARIO ALTO EM MADEIRA COM 2 PORTAS	BOM
33814	ARMARIO DE MADEIRA COM 2 PORTAS	BOM
48834	BANCO DE MADEIRA GRANDE	REGULAR
107899	BEBEDOURO CONJUGADO K40CI 220V DIVERSAS	BOM
75972	BEBEDOURO EM AÇO INO220V DIVERSAS	REGULAR
67954	CADEIRA GIRATÓRIA COM BRAÇOS PRETA DIVERSAS	REGULAR
63770	CADEIRA SECRETARIA EXECUTIVA GIRATORIA COM BRACOS E ENCOSTO BASCULANTE	BOM
121154	CAIXA DE SOM DIVERSAS	BOM
112534	CAMA ELÁSTICA PARA JUMP PROFISSIONAL PESO 8KG MARCA NEDEL	BOM
112550	CAMA ELÁSTICA PARA JUMP PROFISSIONAL PESO 8KG MARCA NEDEL	BOM
112551	CAMA ELÁSTICA PARA JUMP PROFISSIONAL PESO 8KG MARCA NEDEL	BOM
112552	CAMA ELÁSTICA PARA JUMP PROFISSIONAL PESO 8KG MARCA NEDEL	BOM
38094	CASCO DE BOTIJAO DE GAS 13 KG (P13)	BOM
125403	CHUVEIRO ELETRICO COMPLETO TIPO DUCHA MAXI LORENZETTI DIVERSAS	BOM
125404	CHUVEIRO ELETRICO COMPLETO TIPO DUCHA MAXI LORENZETTI DIVERSAS	BOM
125405	CHUVEIRO ELETRICO COMPLETO TIPO DUCHA MAXI LORENZETTI DIVERSAS	BOM
125406	CHUVEIRO ELETRICO COMPLETO TIPO DUCHA MAXI LORENZETTI DIVERSAS	BOM
121083	CHUVEIRO MAXI DUCHA COM CANO 220V/5500W DIVERSAS	BOM
121084	CHUVEIRO MAXI DUCHA COM CANO 220V/5500W DIVERSAS	BOM
121085	CHUVEIRO MAXI DUCHA COM CANO 220V/5500W DIVERSAS	BOM

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 5 de 24

96531	DVR 8 CANAIS COM HD 1TB CEST 2105900 DIVERSAS	BOM
121082	ESPELHO VIOLETA 45X60	BOM
123133	ESTANTE DE METAL COM PRATELEIRAS. DIVERSAS	BOM
38176	EXTINTOR DE INCÊNDIO ABC	REGULAR
38177	EXTINTOR DE INCÊNDIO ABC	REGULAR
89647	EXTINTOR PO QUIMICO ABC 4KG DIVERSAS	REGULAR
89649	EXTINTOR PO QUIMICO ABC 4KG DIVERSAS	REGULAR
89650	EXTINTOR PO QUIMICO ABC 4KG DIVERSAS	REGULAR
89652	EXTINTOR PO QUIMICO ABC 4KG DIVERSAS	REGULAR
48666	FOGAO 4 BOCAS DAKO	REGULAR
65083	GAVETEIRO VOLANTE 4 GAVETAS, COR CINZA	BOM
72840	MAQUINA DE LAVAR ROUPA PARA O CENTRO ESPORTIVO MUNICIPAL MARIO LAMPERT - Marca: CONSUL 11,5 kg CONSUL	Ruim
114962	MESA DE MADEIRA PARA JOGOS DE VÔLEI MEDINDO 1 1 M DIVERSAS	BOM
31692	MESA PENINSULAR MP 2526 C/ PVC RETO MEDIDAS: 1200 2000 650 900 740 COR CINZA	BOM
121155	MICROFONE SEM FIO DIVERSAS	BOM
128838	PLACAR DE MESA DIVERSAS	BOM
128839	PLACAR DE MESA DIVERSAS	BOM
128840	PLACAR DE MESA DIVERSAS	BOM
128841	PLACAR DE MESA DIVERSAS	BOM
128842	PLACAR DE MESA DIVERSAS	BOM
122640	PLACAR DE MESA MARCAÇÃO DE 7 SETS E 31 PONTOS, CONFECCIONADO EM PVC RÍGIDO. DIVERSAS	BOM
122641	PLACAR DE MESA MARCAÇÃO DE 7 SETS E 31 PONTOS, CONFECCIONADO EM PVC RÍGIDO. DIVERSAS	BOM
122642	PLACAR DE MESA MARCAÇÃO DE 7 SETS E 31 PONTOS, CONFECCIONADO EM PVC RÍGIDO. DIVERSAS	BOM
122643	PLACAR DE MESA MARCAÇÃO DE 7 SETS E 31 PONTOS, CONFECCIONADO EM PVC RÍGIDO. DIVERSAS	BOM
122644	PLACAR DE MESA MARCAÇÃO DE 7 SETS E 31 PONTOS, CONFECCIONADO EM PVC RÍGIDO. DIVERSAS	RUIM
38140	QUADRO MURAL COM PORTA DE VIDRO	BOM
38142	QUADRO MURAL NA COR AZUL	RUIM
52028	REFRIGERADOR CONSUL 320 CONSUL	BOM

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 6 de 24

112453	VENTILADOR DE PAREDE TIPO INUSTRIAL DIVERSAS	BOM
114775	VENTILADOR DE PAREDE TIPO INUSTRIAL DIVERSAS	BOM
114776	VENTILADOR DE PAREDE TIPO INUSTRIAL DIVERSAS	BOM
114777	VENTILADOR DE PAREDE TIPO INUSTRIAL DIVERSAS	BOM

4.1.2.2. A Concessionária responderá civil e administrativamente por qualquer extravio, furto, depredação, quebra por negligência ou dano estrutural ocorrido nos referidos bens sob sua guarda, obrigando-se a promover a sua substituição por item de igual ou superior especificação técnica e estado de conservação, ou indenizar o erário no valor atualizado de avaliação do bem.

4.1.3. Proibições Absolutas e Segurança Social

4.1.3.1. É terminantemente proibida a comercialização, distribuição ou facilitação de bebidas alcoólicas, cigarros, dispositivos eletrônicos para fumar (vapes) e quaisquer outros produtos causadores de dependência física ou psíquica a menores de 18 anos, em estrita observância ao Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

4.1.3.2. A proibição de comercialização de bebidas alcoólicas estende-se a **toda e qualquer pessoa (inclusive maiores de idade)** durante a realização de eventos, competições, oficinas ou torneios exclusivamente voltados a crianças e adolescentes (tais como o Campeonato PIÁ e as ligas escolares da rede municipal), visando preservar o caráter pedagógico, esportivo e protetivo do ambiente.

4.1.3.3. É vedado utilizar qualquer dependência física do complexo esportivo, sob qualquer pretexto, como space de residência ou moradia particular de prepostos da Concessionária, diretores ou terceiros.

4.1.3.4. É vedado repassar, sublocar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, a exploração do objeto da concessão, no todo ou em parte, sem prévia, expressa e formal autorização do Município de Lajeado/RS.

4.1.4. Amostra / Prova de Conceito

4.1.4.1. **Não aplicável.** Por se tratar de concessão administrativa de uso de imóvel público para exploração de atividades comerciais de copa e quadra, não se justifica tecnicamente a exigência de amostras ou provas de conceito de produtos no processo de seleção.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 7 de 24

4.1.5. Subcontratação

4.1.5.1. Como regra geral, é **vedada a subcontratação global ou da atividade-fim operacional** da concessão (gestão da quadra e operação da copa).

4.1.5.2. Admite-se a subcontratação parcial e acessória para serviços especializados de apoio, tais como: manutenção preventiva e recarga de extintores de incêndio, manutenção de sistemas de segurança/alarme, regularização e manutenção de PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio), e serviços de dedetização/desinsetização, até o limite de 30% do escopo operacional de apoio, mediante prévia comunicação formal e autorização do Fiscal do Contrato.

4.1.6. Garantia da Contratação

4.1.6.1. **Não será exigida a prestação de garantia da contratação** para o presente instrumento, nos termos facultativos previstos no caput do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando o modelo de concessão onerosa geradora de receita pública com transferência direta de custos de consumo e pagamento antecipado/pontual da outorga mensal ao erário.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução contratual da concessão iniciar-se-á imediatamente após a publicação do extrato do contrato na imprensa oficial e a expedição da correspondente Ordem de Início de Serviços pelo Município, estendendo-se pelas rotinas diárias e anuais de operação predial integrada.

5.1.1. Tabela de Etapas Operacionais de Execução

A rotina operacional e o ciclo de transição e execução do objeto processar-se-ão de acordo com as seguintes etapas padronizadas e obrigatórias:

Etapas	Descrição Operacional	Responsável	Prazo / Frequência	Documento / Registro
Vistoria Inicial	Realização de vistoria física e fotográfica pormenorizada do estado do ginásio e dos 53 bens tombados.	SECEL e Concessionária	Previamente ao início da operação	Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 8 de 24

Abertura e Fechamento	Abertura física rigorosa dos portões e portas do CEM, de segunda a sexta-feira (08h às 23h) e sábados e domingos (08h às 20h).	Concessionária	Diariamente	Planilha Gerencial de Controle de Fluxo
Controle de Pauta	Recebimento, consolidação e respeito absoluto ao cronograma de isenções esportivas da prefeitura.	SECEL e Concessionária	Semanal / Mensal	Cronograma Oficial de Reservas SECEL
Higienização	Limpeza profunda e contínua de banheiros, vestiários, corredores e varrição da quadra poliesportiva.	Concessionária	Diariamente (mínimo 2ao dia nos banheiros)	Checklist de Limpeza Afixado nos Banheiros
Reposição Insumos	Fornecimento e reposição de papel higiênico, papel toalha e sabonete líquido nos banheiros de uso comum.	Concessionária	Contínuo, sob demanda	Relatório de Inspeção Mensal do Fiscal
Pequenos Reparos	Conserto de vazamentos, troca de lâmpadas, chuveiros, reparos em trincos, fechaduras e redes esportivas.	Concessionária	Em até 24 horas após a identificação ou notificação	Livro de Ocorrências e Reparos
Transferência de Contas	Transferência de titularidade das faturas de água e energia elétrica do imóvel junto à CORSAN e concessionária de energia.	Concessionária	Até 15 dias úteis após a Ordem de Início	Comprovante de Protocolo e Transferência

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 9 de 24

Fiscalização Técnica	Verificação das condições de limpeza, manutenção, preços da copa e cumprimento do cronograma de isenções.	Fiscal Técnico da SECEL	Semanalmente (inspeção de surpresa)	Relatório Técnico de Fiscalização
-----------------------------	---	-------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

5.1.2. Funcionamento do Ginásio e Política de Isenções

5.1.2.1. O ginásio poliesportivo deverá funcionar obrigatoriamente nos horários indicados na tabela, condicionado o seu uso fora das isenções governamentais ao agendamento de horários tarifados pelos usuários.

5.1.2.2. A Concessionária obriga-se a ceder gratuitamente e de forma integral todas as dependências da quadra poliesportiva, banheiros e vestiários nas seguintes hipóteses sociais obrigatórias:

- De **segunda a sexta-feira, das 08h às 18h**, para a realização de treinos, aulas práticas e competições das escolas da rede municipal de ensino de Lajeado/RS e para as oficinas socioesportivas organizadas e canceladas pela SECEL.
- Em eventos institucionais promovidos diretamente pela Prefeitura Municipal de Lajeado, mediante agendamento prévio com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos, os quais terão preferência absoluta sobre os agendamentos particulares, suspendendo-se a exploração tarifada de terceiros no período.
- Aos **sábados, das 13h às 18h**, havendo disponibilidade de horários, para treinamento gratuito de equipes esportivas amadoras locais previamente cadastradas no Departamento de Esportes da SECEL.
- Em situações excepcionais de decretação de estado de calamidade pública ou emergência em que a Defesa Civil ou o Gabinete da Prefeita requisitem o imóvel público para abrigar famílias ou centralizar operações de socorro, ficando a Concessionária obrigada a liberar o espaço de imediato, suspendendo-se proporcionalmente a cobrança da outorga mensal pelo período de ocupação pública excepcional.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual serão realizados por servidores especialmente designados pela Administração Pública Municipal de Lajeado/RS, observando-se rigorosamente o princípio da segregação de funções e as responsabilidades descritas nesta seção.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 10 de 24

6.1.1. Segregação de Funções e Atribuições

- **Gestor do Contrato:** Secretária Mariana Heemann Betti, e-mail mariana.betti@lajeado.rs.gov.br. Compete-lhe a coordenação macro do contrato, análise e instrução de processos de termos aditivos, aplicação de sanções contratuais propostas pela fiscalização, emissão do Termo de Recebimento Definitivo e tomada de decisões estratégicas de gestão.
- **Fiscal Titular:** Servidora **Andrea Haetinger**, Professora Anos Finais - Educação Física, Matrícula nº 17.771 (e-mail: andrea.haetinger@lajeado.rs.gov.br). Compete-lhe a fiscalização diária e direta das condições físicas do imóvel, verificação do padrão de higiene de banheiros/vestiários, controle de conformidade dos bens tombados, verificação do respeito às isenções e aos tetos tarifários vigentes, emissão do Termo de Recebimento Provisório e registro de ocorrências operacionais, bem como, verificação da regularidade fiscal contínua da Concessionária, checando certidões federais, estaduais, municipais, FGTS e CNDT antes de cada validação de medição mensal.
- **Fiscal Suplente:** Servidor **Rogério José Worm**, Professora Anos Finais - Educação Física, Matrícula nº 3308 (e-mail: rogerio.worm@lajeado.rs.gov.br). Atuará nas ausências, licenças e impedimentos legais da Fiscal Técnica Titular, assumindo integralmente as competências de acompanhamento operacional do complexo esportivo.

6.1.2. Modelo Integrado de Gestão, Fiscalização, Recebimento e Pagamento

O fluxo administrativo de controle mensal do contrato de concessão seguirá rigorosamente o modelo integrado descrito na tabela a seguir:

Etapa Administrativa	Atividade / Ação de Controle	Responsável	Prazo / Periodicidade	Documento Gerado
Designação	Nomeação dos fiscais e gestor por meio de Portaria específica no processo.	Secretária da SECEL	Antes do início da concessão	Portaria de Designação de Fiscalização
Acompanhamento Diário	Inspeções in loco no CEM Mário Lampert para verificar conformidade operacional.	Fiscal (Andrea Haetinger)	Contínuo / Semanal	Livro de Registro de Ocorrências

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 11 de 24

Notificação de Falhas	Emissão de alerta formal para correção imediata de falhas sanitárias, de limpeza ou descumprimento de pautas.	Fiscal (Andrea Haetinger)	Em até 24 horas da constatação	Notificação de Inconformidade Executiva
Medição Operacional	Aferição mensal da conformidade do objeto. Verifica-se o cumprimento de todas as obrigações para fins de liberação.	Fiscal (Andrea Haetinger)	Mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente	Relatório de Medição Mensal de Desempenho
Recebimento Provisório	Atesto preliminar de que a Concessionária cumpriu satisfatoriamente as metas operacionais do período de referência.	Fiscal (Andrea Haetinger)	Em até 5 dias úteis da medição	Termo de Recebimento Provisório
Recebimento Definitivo	Homologação final da execução mensal e liberação do processo para baixa do período de outorga correspondente.	Gestor do Contrato	Em até 10 dias após o Recebimento Provisório	Termo de Recebimento Definitivo

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A medição das obrigações decorrentes da concessão será realizada mensalmente, tendo por objeto a verificação do cumprimento integral de todos os níveis mínimos de serviço operacional exigidos pela Administração Municipal no período de referência.

7.2. Do Recebimento Provisório (Fase da Fiscal):

7.2.1. Ocorrerá até o **5º (cinco) dia útil** do mês subsequente ao da prestação dos serviços, mediante emissão de manifestação formal e motivada da Fiscal Titular, Andrea Haetinger (ou, na sua ausência, do Fiscal Suplente, Rogério Jose Worm), após inspeção detalhada das instalações e conferência do livro de ocorrências.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 12 de 24

7.2.2. Constatadas irregularidades não sanadas no período, a fiscalização poderá determinar glosas operacionais e notificar a Concessionária para corrigir as inconformidades remanescentes no prazo improrrogável de **5 (cinco) dias úteis**, sob pena de abertura de processo sancionatório.

7.3. Do Recebimento Definitivo (Fase do Gestor do Contrato):

7.3.1. Ocorrerá em até **10 (dez) dias** após a emissão do Termo de Recebimento Provisório, mediante manifestação formal, motivada e registrada pelo Gestor do Contrato, atestando que todas as condições contratuais, econômicas e sociais do período foram cumpridas pela Concessionária, inclusive a comprovação do recolhimento pontual da outorga fixa mensal mínima devida ao erário.

7.4. Princípio do Recebimento Não Tácito:

7.4.1. O recebimento provisório e o recebimento definitivo somente produzirão efeitos jurídicos mediante manifestação expressa, formal, motivada e por escrito dos agentes públicos designados.

7.4.2. A inércia, o decurso do prazo ou a ausência de manifestação tempestiva da fiscalização municipal **não implicam aceitação tácita**, não eximem a Concessionária de suas responsabilidades contratuais e não afastam o dever funcional de fiscalização nem as penalidades aplicáveis por atos de omissão administrativa.

7.5. Instrumento Padrão de Registro:

7.5.1. Fica instituído o uso obrigatório do formulário padrão constante no **ANEXO I — Formulário Exemplificativo (Execução, Fiscalização, Medição e Pagamento)** como instrumento oficial e indispensável para instrução do processo administrativo mensal de acompanhamento da concessão.

8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO)

8.1. **Da Inversão do Fluxo Financeiro (Receita Pública):** Por se tratar de concessão administrativa de uso onerosa, o fluxo financeiro caracteriza-se pela geração de receita pública não tributária (arrecadação de outorga) em favor do Município de Lajeado/RS, desprovido de qualquer desembolso orçamentário direto por parte da prefeitura.

8.2. Do Pagamento da Outorga e Ordem Cronológica:

8.2.1. A Concessionária obriga-se a efetuar o pagamento mensal da outorga fixa ofertada diretamente aos cofres municipais até o **5º (quinto) dia útil** do mês

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 13 de 24

subsequente ao de referência, mediante guia de recolhimento oficial emitida pela Secretaria da Fazenda de Lajeado/RS.

8.2.2. Aplica-se de forma reflexa o **Decreto Municipal nº 13.986/2025** para fins de registro, escrituração e acompanhamento das receitas contratuais decorrentes de concessões e contratos administrativos geradores de receita, mantendo-se o rigor de escrituração fiscal e ordem cronológica das receitas municipais.

8.2.3. Eventuais atrasos no recolhimento da outorga mensal ensejarão a aplicação de juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória diária de 0,33%, calculados sobre o valor da parcela vencida, sem prejuízo da aplicação de sanções administrativas e rescisão motivada por inadimplemento persistente.

8.3. Do Reajuste Monetário Anual:

8.3.1. O valor da outorga fixa mensal mínima contratada será reajustado anualmente, após o transcurso do intervalo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de apresentação da proposta da licitante vencedora, mediante aplicação da variação acumulada do **IPCA/IBGE** (ou índice oficial que venha a substituí-lo), formalizado por termo aditivo, convertendo-se os valores para VRM (Valor de Referência Municipal) de Lajeado/RS.

8.4. Da Repactuação:

8.4.1. **Não aplicável.** Considerando que a Concessionária atua sob o regime de conta e risco próprio, explorando comercialmente o espaço sem fornecimento de mão de obra exclusiva com encargos pagos pela prefeitura, resta inaplicável o instituto da repactuação previsto no art. 135 da Lei nº 14.133/2021.

8.5. Do Reequilíbrio Econômico-Financeiro:

8.5.1. O reequilíbrio da equação econômico-financeira do contrato poderá ser pleiteado por qualquer das partes mediante comprovação inequívoca e documental da ocorrência de álea extraordinária extracontratual, fatos do príncipe, caso fortuito ou força maior de consequências incalculáveis, que alterem substancialmente a relação de encargos e vantagens da concessão.

8.5.2. O pleito de reequilíbrio deverá ser precedido de detalhado estudo financeiro que comprove o impacto direto na planilha de custos operacionais e receitas da concessão, sendo formalizado obrigatoriamente por termo aditivo após análise jurídica da Procuradoria-Geral do Município (PROC).

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 14 de 24

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O processo de seleção do parceiro privado processar-se-á por meio da modalidade **Concorrência**, sob a sua forma eletrônica, adotando-se como critério de julgamento o de **Maior Oferta (outorga fixa mensal mínima)**, conforme os ritos procedimentais descritos na Lei Federal nº 14.133/2021 (arts. 28, II, 29 e 38).

9.2. Dos Requisitos e Documentos de Habilitação Exigidos:

9.2.1. Habilitação Jurídica

- Apresentação de Contrato Social, Estatuto Social ou Ato Constitutivo em vigor, devidamente registrado no órgão competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas).
- No caso de sociedades por ações (S/A), estatuto acompanhado da ata de eleição de seus atuais administradores.
- No caso de Microempreendedor Individual (MEI), o correspondente Certificado da Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI).

9.2.2. Regularidade Fiscal, Trabalhista e com o FGTS

- Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).
- Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
- Certidão de Regularidade Fiscal Estadual expedida pela Fazenda Pública Estadual correspondente ao domicílio da licitante.
- Certidão de Regularidade Fiscal Municipal expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal de Lajeado/RS (e da sede da empresa, se diversa).
- Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF/FGTS).
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho.
- *Nota de Validade:* Todas as certidões apresentadas devem ter sido emitidas em prazo inferior a **90 (noventa) dias** da data de abertura do certame, salvo se contiverem prazo de validade expresso em seu corpo.

9.2.3. Qualificação Econômico-Financeira

- Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão inferior a 90 dias da licitação.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 15 de 24

9.2.4. Qualificação Técnica

- Apresentação de, no mínimo, 1 (um) atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove ter a licitante executado atividades compatíveis em características, prazos e complexidade com o objeto da concessão, englobando gestão de espaços de uso coletivo, operação de serviços de alimentação ou gestão de infraestrutura de recreação ou esportes.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O parâmetro de outorga mínima mensal para início de lances na licitação sob o critério de Maior Oferta foi fixado com base no histórico de contratação consolidado pela própria Administração de Lajeado/RS no Contrato de Concessão anterior nº 057-01/2021, em estrita conformidade com o Decreto Municipal nº 13.264/2023.

10.2. Dos Parâmetros de Referência Financeira:

- **Outorga Fixa Mensal Mínima (Piso de Partida):** R\$ 605,00 (seiscentos e cinco reais).
- **Previsão de Receita Mensal Mínima:** R\$ 605,00.
- **Previsão de Receita Anual Mínima:** R\$ 7.260,00.
- **Previsão de Receita Contratual Total Mínima (120 meses):** R\$ 72.600,00 (setenta e dois mil e seiscentos reais), a ser arrecadada diretamente para o caixa do tesouro municipal ao longo do ciclo decenal.

10.3. **Análise de Economicidade (Custo Evitado):** O principal ganho financeiro da contratação decorre do custo de custeio evitado para a prefeitura. Ao transferir os encargos de consumo e zeladoria, estima-se que a SECEL economizará de seu orçamento corrente anual o equivalente a uma faixa de R\$ 72.000,00 a R\$ 120.000,00 em despesas operacionais integradas de água, luz, internet, segurança e limpeza. Em termos práticos de ciclo de vida contratual de 10 anos, a desoneração fiscal atinge o montante aproximado de R\$ 720.000,00 a R\$ 1.200.000,00, consolidando a eficiência econômica inequívoca deste modelo licitatório.

10.4. **Sigilo e Documento Apartado:** Em observância ao art. 6º, XXIII, "i", da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 13.264/2023, o detalhamento completo da pesquisa de preços, notas fiscais, indexadores e memórias de cálculo econômico-financeiras não integra o corpo deste TR, constando em documento apartado e autônomo anexo ao Processo Administrativo nº 29.618/2026.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 16 de 24

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Por tratar-se de **concessão de uso onerosa geradora de receita pública**, a presente contratação caracteriza-se juridicamente pela total inversão do fluxo financeiro comum dos contratos de compras públicas.

11.2. **Declaração de Dispensa de Dotação Corrente:** O presente objeto não acarreta despesas correntes de custeio, investimentos diretos ou fomento financeiro por parte do Município de Lajeado/RS, restando **dispensada a indicação de dotação orçamentária e empenho prévio de recursos** na dotação de compras públicas para a homologação do certame.

11.3. **Previsão no Plano Plurianual (PPA):** Declara-se, para os fins de responsabilidade fiscal e controle orçamentário, que a receita decorrente da outorga fixa mensal mínima e a modelagem de longo prazo decenal estão devidamente compatibilizadas com as diretrizes e previsões do Plano Plurianual (PPA) vigente do Município de Lajeado/RS.

12. CLASSIFICAÇÃO DO BEM

12.1. **Não se aplica.** Considerando que o objeto da presente contratação consiste na outorga de concessão administrativa de uso de bem público imóvel, não há aquisição de bens móveis por parte da Administração Pública Municipal, restando inaplicável a classificação nos termos do art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

13.1. A presente contratação classifica-se como um **contrato administrativo de longo prazo gerador de receita e eficiência**, sob o regime de concessão onerosa por prazo de escopo fixado em lei (Art. 110 da Lei nº 14.133/2021), cujo liame contratual não possui natureza de fornecimento contínuo de consumo comum, mas sim de transferência de exploração ativa de ativo público para desoneração do tesouro municipal.

13.2. A justificativa de vantagem econômica decorrente do longo prazo (10 anos) resta demonstrada pela modelagem financeira que exige investimentos privados de adaptação, PPCI complementar e segurança predial ativa que necessitam de estabilidade jurídica decenal para atração do mercado licitante.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA

14.1. O prazo de vigência do contrato será de **10 (dez) anos (120 meses)**, com eficácia jurídica e contagem de prazo iniciadas a partir da data de publicação de seu extrato na imprensa oficial.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 17 de 24

14.2. O prazo contratual foi dimensionado com base no retorno financeiro esperado para a amortização de investimentos pela Concessionária (plano de negócios simplificado do ETP), sendo o cronograma contratual estruturado para abranger todo o ciclo útil de implementação:

Natureza da Contratação	Prazo Inicial	Limite Total	Base Legal
Concessão que gera receita/eficiência	10 anos (120 meses)	10 anos	Art. 110, Lei nº 14.133/2021

14.3. Por ultrapassar o exercício financeiro corrente, declara-se a sua compatibilidade com as diretrizes e previsões do Plano Plurianual (PPA) do Município de Lajeado/RS, dispensando o empenho de despesas correntes em dotação de compras devido ao caráter de receita pública de outorga contratual.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

15.1. Para além do cumprimento rigoroso das exigências operacionais contidas na Seção 4 e 5, constituem obrigações específicas da Concessionária:

15.1.1. Executar fiel e cabalmente o objeto da concessão de uso, em estrito alinhamento com os parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência, no Edital de Licitação e na proposta vencedora.

15.1.2. Efetuar pontualmente o recolhimento mensal da outorga fixa contratual ofertada aos cofres do Município de Lajeado/RS, até o **5º (quinto) dia útil** do mês subsequente ao de referência, enviando cópia do comprovante de pagamento ao Fiscal do Contrato em até 24 horas após o recolhimento.

15.1.3. Arcar com todos os custos de impostos, taxas, contribuições sociais, fiscais, comerciais e trabalhistas decorrentes da operação comercial do espaço e da contratação de pessoal de portaria e limpeza para atuar no local, mantendo a prefeitura totalmente imune a responsabilidades solidárias ou subsidiárias.

15.1.4. Transferir para o seu CNPJ, em até **15 (quinze) dias úteis** após a Ordem de Início, a titularidade das faturas de água (junto à CORSAN) e de energia elétrica correspondentes ao Centro Esportivo Municipal Mário Lampert, custeando-as integralmente e mantendo os pagamentos em dia sob pena de rescisão contratual imediata.

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 18 de 24

15.1.5. Responsabilizar-se civilmente de forma integral perante o Município ou terceiros por quaisquer danos, perdas, furtos, acidentes de consumo ou lesões ocorridos nas dependências do complexo esportivo em decorrência de negligência, imperícia ou imprudência operacional na gestão do espaço ou na comercialização de alimentos e bebidas na copa/cozinha, devendo manter contratado seguro de responsabilidade civil para cobertura de tais sinistros.

15.1.6. Garantir o livre acesso da Fiscal Andrea Haetinger, de seu suplente Rogério José Worm, de agentes da Vigilância Sanitária Municipal, auditores do Controle Interno e demais autoridades públicas fiscalizadoras ao complexo esportivo, à copa e aos vestiários, facilitando-lhes a inspeção e fornecendo-lhes todas as informações e documentos requisitados.

15.1.7. Manter, durante toda a vigência do contrato de concessão, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando certidões atualizadas sempre que solicitado pela fiscalização administrativa.

16. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

16.1. Constituem obrigações específicas do Município de Lajeado/RS, por intermédio da SECEL e demais secretarias parceiras:

16.1.1. Entregar à Concessionária o imóvel objeto da concessão (Centro Esportivo Municipal Mário Lampert) mediante a lavratura conjunta do Termo de Vistoria Inicial, registrando o estado físico da infraestrutura e dos 21 bens móveis tombados.

16.1.2. Expedir formalmente a Ordem de Início de Serviços e fornecer à Concessionária o cronograma consolidado e atualizado de isenções obrigatórias para escolas, oficinas esportivas da SECEL e eventos oficiais programados, com as devidas atualizações periódicas.

16.1.3. Fiscalizar em caráter permanente e rigoroso a execução contratual através da Fiscal Técnica Andrea Haetinger, de seu suplente Rogério José Worm, e do Gestor formalmente designados por portaria, registrando as ocorrências, notificando inconformidades operacionais e determinando prazos céleres para correção de desvios.

16.1.4. Emitir, por meio do Fiscal Técnico e Gestor do Contrato, os Termos de Recebimento Provisório e Definitivo mensais após a regular validação da conformidade operacional da concessão e comprovação do pagamento pontual da outorga devida.

16.1.5. Custear e executar diretamente as grandes obras, reformas estruturais de engenharia de natureza macro e as manutenções de infraestrutura civil profunda no

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 19 de 24

prédio (tais como reparos estruturais em telhados, rachaduras em paredes, reformas na rede elétrica principal de alta tensão e rede de esgotamento sanitário principal externa), eximindo a Concessionária de tais custos de investimentos de capital predial.

16.1.6. Analisar, instruir e decidir motivadamente, no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, sobre qualquer requerimento, pleito de reequilíbrio econômico-financeiro ou esclarecimento formal apresentado pela Concessionária no curso da execução contratual.

17. SANÇÕES

17.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela Concessionária sujeitá-la-á, garantida a prévia e ampla defesa em processo administrativo regular, às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, em estrito alinhamento com as disposições regulamentares do **Decreto Municipal nº 13.939/2025** do Município de Lajeado/RS.

17.2. Das Multas Administrativas por Descumprimento:

- **Multa Moratória por Atraso no Recolhimento da Outorga:** Aplicação de multa moratória diária de 0,33 (trinta e três centésimos por cento) calculada sobre o valor da parcela mensal em atraso, até o limite máximo de 10, sem prejuízo da incidência de juros moratórios.
- **Multa por Descumprimento de Nível de Serviço (Limpeza e Higiene):** Aplicação de multa no valor correspondente a **1 (um por cento) do valor anualizado da outorga** por dia de descumprimento constatado pelo Fiscal Técnico em banheiros ou quadra poliesportiva sem higienização e sem insumos básicos, após decorrido o prazo de 24 horas da notificação formal de falha operacional.
- **Multa por Violação de Isenção ou Política Tarifária:** Aplicação de multa no valor de **2 (dois por cento) do valor anualizado da outorga** por ocorrência de cobrança indevida de taxas a alunos/oficinas isentas, ou por cobrança de tarifa acima dos tetos sociais fixados no Decreto Municipal nº 14.166/2025.
- **Multa por Descumprimento de Normas de Segurança e Proibições (Venda de Alcool a Menores ou Residência):** Aplicação de multa correspondente a **5 (cinco por cento) do valor anualizado da outorga** por ocorrência identificada de comercialização de bebidas alcoólicas em desacordo com as restrições da Seção 4, ou utilização do espaço como moradia, sem prejuízo de imediata abertura de processo de rescisão unilateral por inadimplemento de cláusula impositiva de ordem pública.
- **Multa por Inadimplemento Contratual Total:** Aplicação de multa compensatória no valor correspondente a **20 (vinte por cento) do valor total estimado do contrato** em caso de rescisão motivada por culpa exclusiva da

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 20 de 24

Concessionária, com consequente execução e perda integral da garantia prestada.

17.3. Gradação e Aplicação de Outras Penalidades:

17.3.1. Advertência: Será aplicada por escrito em infrações leves e primárias de cunho puramente formal, nas quais não se identifique dolo, má-fé ou prejuízo à comunidade usuária do CEM.

17.3.2. Impedimento de Licitar e Contratar: Será aplicada no caso de infrações graves listadas nos incisos II a VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, impedindo a Concessionária de participar de licitações e firmar contratos na esfera da Administração Pública do Município de Lajeado/RS pelo prazo de até 3 (três) anos.

17.3.3. Declaração de Inidoneidade para Licitar ou Contratar: Será aplicada no caso de infrações gravíssimas e atos fraudulentos, impedindo a participação em licitações e contratos com toda a Administração Pública nacional pelo prazo mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos.

17.4. Do Processo Sancionatório e Defesa Prévia:

17.4.1. Previamente à aplicação de qualquer sanção, o Fiscal Técnico notificará formalmente a Concessionária indicando o fato gerador e a sanção proposta, assegurando-se o prazo de **15 (quinze) dias úteis** para apresentação de defesa prévia por parte da interessada.

17.4.2. A decisão final sobre a aplicação de multas, impedimento ou inidoneidade competirá à Secretária de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo de Lajeado/RS, amparada por parecer técnico-jurídico conclusivo.

Lajeado, 22 de julho de 2026

Mariana Heemann Betti

Secretária da Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Andrea Haetinger

Fiscal

Sérgio Roberto Feldens

Responsável pela elaboração do TR

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 21 de 24

ANEXO I — FORMULÁRIO EXEMPLIFICATIVO

FORMULÁRIO DE EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO (CONCESSÃO ONEROSA - CEM MÁRIO LAMPERT)

A. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO

- **Contrato de Concessão nº:** _____
- **Objeto:** Concessão de Uso Onerosa — CEM Mário Lampert (Bairro São Cristóvão)
- **Concessionária (Contratada):** _____
- **CNPJ:** _____
- **Fiscal Técnico Titular:** Andrea Haetinger (Matrícula 17.771 - andrea.haetinger@lajeado.rs.gov.br)
- **Fiscal Suplente:** Rogério José Worm (Matrícula 3308 - rogerio.worm@lajeado.rs.gov.br)
- **Gestor do Contrato:** _____
- **Período de Referência (Mês/Ano):** __/____

B. ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO OPERACIONAL

1. **As rotinas de abertura e fechamento físico do CEM foram cumpridas?** ()
Sim () Não → Descrever: _____
2. **O padrão de higiene de banheiros, vestiários e quadras foi mantido de forma contínua?** () Sim () Não → Descrever: _____
3. **Houve o fornecimento e reposição contínua de insumos (papel, sabonete)?** () Sim () Não → Descrever: _____
4. **As isenções de uso público para escolas, oficinas e eventos da SECEL foram integralmente respeitadas?** () Sim () Não → Descrever: _____
5. **Houve a identificação de comercialização de produtos proibidos na copa ou residência no local?** () Não () Sim → Descrever: _____

C. OCORRÊNCIAS, MANUTENÇÃO E REPAROS RÁPIDOS (SE HOVER)

- **Houve ocorrência de avarias nos bens tombados ou na infraestrutura física?** () Não () Sim → Itens afetados e Tombo(s): _____

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 22 de 24

- **Prazo concedido para correção e substituição de itens avariados:** _____ dias úteis.
- **Status de regularização de pequenos reparos rápidos:** () Resolvido satisfatoriamente em prazo regulamentar. () Não resolvido → Encaminhado para instrução sancionatória.

D. MEDIÇÃO MENSAL E ARRECADAÇÃO DE OUTORGA

- **Comprovante de pagamento de outorga anexo?** () Sim () Não
- **Valor da Outorga Mensal Devida no Período:** R\$ _____
- **Valor Efetivamente Pago / Recolhido:** R\$ _____
- **Glosas, multas contratuais ou juros aplicados (se houver):** R\$ _____

E. RECEBIMENTO E HOMOLOGAÇÃO

- **Recebimento Provisório (Fiscal Titular/Suplente):**
 - () Homologado e atestado como conforme. () Rejeitado por inconformidade operacional grave. Assinatura da Fiscal: _____ **Data:** __/__/__
- **Recebimento Definitivo (Gestor do Contrato):**
 - () Aprovado o recebimento definitivo mensal, com baixa de adimplemento operacional e financeiro da Concessionária. () Rejeitado / Suspenso até saneamento de inconformidade administrativa ou operacional. Assinatura do Gestor: _____ **Data:** __/__/__

ANEXO II — CHECKLIST FINAL DO TERMO DE REFERÊNCIA

Este checklist foi preenchido analiticamente pelo Arquiteto da Contratação com base no teor do documento final unificado apresentado, visando certificar o rigor procedimental e a total conformidade técnica do TR elaborado antes de sua remessa para análise jurídica da Procuradoria-Geral do Município (PROC):

- (X)
 1. **Justificativa da contratação:** O problema público está descrito de forma fática e concreta? Está claro por que a situação atual não atende? Está vinculado ao PCA / DFD / ETP? Não há descrição prematura da solução? *(Seção 2 preenchida de forma detalhada, com referência expressa ao ETP Processo nº 29.618/2026).*

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 23 de 24

- (X)

2. Objeto: A redação é clara, objetiva e fechada? Não há termos vagos (“conforme necessidade”, “apoio”, etc.)? O objeto permite entender exatamente o que será contratado? Consta a declaração de que o objeto não se enquadra na categoria de bem de luxo (art. 20, Lei nº 14.133/2021)? *(Seção 1 preenchida rigorosamente, incluindo declaração expressa).*
- (X)

3. Descrição da solução: Explica como o problema será resolvido? Descreve o resultado prático esperado? Não deixa lacunas para “ajustes posteriores”? *(Seção 3 preenchida de ponta a ponta).*
- (X)
- **4. Fundamentação da escolha da solução:** Faz referência expressa ao ETP? Demonstra que é a alternativa mais vantajosa? Apresenta justificativa técnica (notadamente econômica)? *(Seção 2 preenchida com a vinculação fática do fim do contrato anterior em 02/10/2026).*
- (X)
- **5. Requisitos da contratação:** Requisitos mínimos objetivos e proporcionais? Não restringem a competitividade? Estão separados da forma de execução? *(Seção 4 detalha exaustivamente as normas de higiene, proibição de álcool e conservação de bens tombados).*
- (X)
- **6. Modelo de execução do objeto:** Está descrito como inicia, executa, corrige e finaliza? Rotina operacional clara? Prazos definidos? *(Seção 5 estabelece tabela de etapas operacionais de execução, rotinas diárias e regras de isenção de tarifas).*
- (X)
- **7. Modelo de gestão do contrato:** As atribuições de Gestor, Fiscal Técnico e Fiscal Administrativo estão claramente separadas e definidas? Está descrito como o fiscal acompanha na prática? Define o que o fiscal verifica e registra? Define o papel do gestor? Está compatível com a forma de pagamento? *(Seção 6 detalha as funções de forma integrada e nomeia formalmente Andrea Haetinger e Rogério José Worm).*
- (X)
- **8. Critérios de medição e pagamento:** Está claro o que precisa acontecer para a empresa recolher os pagamentos de outorga? O texto prevê que a escrituração respeitará os Decretos locais aplicáveis? Consta que a outorga depende da liberação e recebimento definitivo mensal? *(Seções 7 e 8 estipulam o fluxo de outorga).*
- (X)
- **9. Recebimento provisório e definitivo:** Prevê manifestação formal e motivada? Afasta expressamente o recebimento tácito? Mantém a responsabilidade do fiscal/gestor? Permite rejeição posterior em caso de desconformidade? *(Seção 7 consagra expressamente o Princípio do Recebimento Não Tácito com prazos de 5 e 10 dias).*

 PREFEITURA DE LAJEADO	TERMO DE REFERÊNCIA	DOC: Prot. 29.618
		SETOR: SECEL
		DATA: 22.07.2026
		PÁG: 24 de 24

- (X)

10. Prazo de execução / vigência: Compatível com a natureza do objeto? Correto enquadramento (único, parcelado ou contínuo)? *(Seção 14 preenchida com enquadramento correto de contrato gerador de receita do art. 110 por 10 anos).*
- (X)

11. Quantitativos: Possuem memória de cálculo justificada? Baseados em histórico, projeção ou critério técnico? *(Seções 1 e 5 utilizam as dimensões físicas de 1.620 m² e o inventário específico de 53 bens móveis).*
- (X)

12. Pesquisa de preços / estimativa de valor: Metodologia de cálculo descrita (média/mediana/menor valor)? Fontes compatíveis com a legislação? Valores analisados criticamente? O detalhamento da pesquisa de preços e as memórias de cálculo estão em documento separado e classificado, conforme o Art. 6º, XXIII, "i"? *(Seção 10 fundamenta a outorga mínima de R\$ 605,00 e formaliza o sigilo procedimental em autos apartados).*
- (X)

13. Dotação orçamentária: Indicada corretamente e compatível com o objeto? *(Seção 11 declara expressamente a dispensa de empenho e dotação por se tratar de receita pública).*
- (X)

14. Critério de julgamento: Justificado como o mais adequado ao objeto? Coerente com a forma de execução? *(Seção 9 fundamenta a modalidade Concorrência eletrônica sob o critério de Maior Oferta de outorga).*
- (X)

15. Obrigações da contratada: Listadas de forma objetiva? Contemplam todas as providências necessárias? *(Seção 15 elenca todas as responsabilidades operacionais, civis e fiscais da Concessionária).*
- (X)

16. Obrigações da contratante: Prevê as condições que a Administração deve fornecer? Prevê acompanhamento e fiscalização? *(Seção 16 detalha os deveres do município e as isenções de PPCI estrutural).*
- (X)

17. Sanções: Faz referência ao Decreto Municipal nº 13.939/2025? Compatível com a natureza do objeto? *(Seção 17 estabelece a gradação e as multas diárias calculadas sobre a outorga com base no decreto regulamentador local).*