ANEXO IX – TERMO DE REFERÊNCIA

- **Imóvel:** Quiosque no Terminal Rodoviário de Pinheiral – RJ.
- **Objeto:** Concessão Onerosa de Uso de Espaço Público.
- **Finalidade:** Comercialização de lanches, bebidas e produtos de conveniência.

1. Objeto

O presente Termo de Referência tem por objeto a concessão onerosa de uso de bem público, mediante licitação de espaço físico destinado ao funcionamento de quiosque para a comercialização de lanches, bebidas (não alcoólicas) e produtos de conveniência no Terminal Rodoviário de Pinheiral/RJ.

2. Justificativa

A concessão onerosa de uso do espaço físico localizado no Terminal Rodoviário de Pinheiral/RJ, destinado à instalação e operação de quiosque para comercialização de lanches, bebidas não alcoólicas e produtos de conveniência, justifica-se pela necessidade de aprimorar a infraestrutura de serviços oferecidos aos cidadãos e visitantes que utilizam o equipamento público.

A instalação de uma lanchonete nesse local contribuirá diretamente para ampliar o conforto, a comodidade e a experiência dos passageiros em trânsito, além de oferecer um ponto de apoio aos usuários do transporte intermunicipal e municipal, fortalecendo o papel do terminal como espaço estratégico de mobilidade urbana.

Sob o aspecto socioeconômico, a medida representa um estímulo à economia local, com potencial para gerar empregos diretos e indiretos, fomentar o empreendedorismo e ampliar a arrecadação municipal por meio da contraprestação financeira decorrente da concessão e da circulação econômica gerada pelo empreendimento.

Do ponto de vista da gestão de ativos públicos, a iniciativa otimiza o uso de área atualmente subutilizada, promovendo maior dinamismo, funcionalidade e atratividade ao terminal rodoviário. A medida, portanto, está em consonância com os princípios da eficiência, da economicidade e da função social da propriedade pública, assegurando que o espaço atenda ao interesse coletivo e contribua para o desenvolvimento local.

Assim, a concessão proposta configura-se como uma ação estratégica para transformar um espaço público em um serviço de utilidade e conveniência, alinhando a gestão municipal às boas práticas de administração, sustentabilidade econômica e promoção do bem-estar da população.

3. Fundamentação da Contratação

3.1. O Estudo Técnico Preliminar demonstrou que a licitação tem como objetivo central o preenchimento e formação de uma lista classificatória para ocupação do Quiosque do Terminal Rodoviário de Pinheiral.

3.2. A concessão do imóvel é a modalidade escolhida por possibilitar apoio público às práticas de empreendedorismo e livre organização, atendendo, além de aspectos estratégicos de apoio ao usuário e visitantes, a aspectos de desenvolvimento local e fomento do empreendedorismo de Pinheiral.

4. Descrição da Solução Como um Todo

A elaboração de licitação na modalidade **PREGÃO PRESENCIAL com critério de maior oferta** é uma medida essencial para promover a transparência e a equidade no processo de seleção de interessados em ocupar vaga na área de abastecimento do município. Este procedimento busca atender às seguintes necessidades e objetivos:

4.1. **Fomento ao Desenvolvimento Socioeconômico:**
Estimular o empreendedorismo e potencializar a infraestrutura de serviços aos munícipes e turistas do Município.

4.2. **Conformidade Legal:**
Atender às disposições legais estabelecidas pela Legislação que disciplina a matéria.

4.3. **Caracterização do Quiosque**

4.4. O Quiosque construído pelo Município no Terminal Rodoviário de Pinheiral, situado na Rua José Breves s/nº Centro Pinheiral – RJ, em área pública, do município de Pinheiral, com as seguintes características:

4.4.1. **Área total Construída** 7,26m² (sete vírgula vinte e seis metros quadrados);

4.4.2. **Estrutura:** Espaço coberto com ponto de energia elétrica, água e esgoto, rede hidráulica; acessibilidade; banheiros masculino, feminino e para cadeirantes;

4.4.3. Local de alto fluxo de passageiros e transeuntes.

5. Finalidade do uso comercial

5.1. Quiosque deverá ser utilizado exclusivamente para:

5.1.1. Comercialização de lanches prontos e embalados ou preparados no local (salgados, sanduíches, doces e assemelhados);

5.1.2. Bebidas não alcoólicas (refrigerantes, sucos, água mineral, café e assemelhados);

5.1.3. Produtos de conveniência (biscoitos, balas, chocolates e assemelhados).

6. Das Regras de Concessão

6.1. É vedada a comercialização de bebidas alcoólicas, cigarros e qualquer produto proibido por legislação vigente.

6.2. Os rótulos dos produtos industrializados deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

6.2.1. Nome e endereço do fabricante e do distribuidor e/ou importador;

6.2.2. Data de fabricação, data de validade e/ou prazo de validade;

6.2.3. Registro no órgão competente, quando necessário (alimentos de origem animal, água, gelo e palmito);

6.3. No caso de produtos não comercializados em sua embalagem original, os dados constantes de seu rótulo deverão ser transcritos para uma etiqueta, acrescidos daqueles relativos à data de transferência para a nova embalagem e, ainda, do novo prazo de validade pelas Normas diretivas da Vigilância Sanitária;

6.4. Todos os alimentos comercializados deverão estar protegidos da contaminação causada por insetos e impurezas do meio ambiente, mediante a utilização de dispositivos apropriados;

6.5. No caso dos alimentos comercializados para consumo imediato:

6.5.1. Os alimentos prontos para consumo que necessitem de calor para a sua conservação deverão ser mantidos aquecidos;

6.5.2. Os alimentos deverão ser preparados imediatamente antes do consumo;

6.5.3. Todos os utensílios utilizados para a embalagem e o consumo dos alimentos deverão ser descartáveis e confeccionados com material não reciclado;

6.5.4. O gelo utilizado para conservação e refrigeração dos produtos deverá ser produzido com água potável e filtrada.

7. Prazo de Concessão

A concessão terá **prazo inicial após o Termo de Homologação da Concessão, terminando em 31/12/2028,** podendo ser prorrogada, mediante avaliação da Administração Pública e manifestação de interesse das partes.

8. Valor de Outorga

O valor mensal estabelecido para a outorga/concessão é de no mínimo **60 URF (sessenta Unidades de Referência Fiscal) mensais**, conforme Artigo 767 do Código Tributário Municipal (Lei 729/2013).

Embora o valor mensal estabelecido por Avaliação Mercadológica seja de R$800,00 (oitocentos reais), a presente proposta optou por não onerar demasiadamente o concessionário, visto que fica sob responsabilidade deste a ***contrapartida de limpeza, higienização diária e manutenção*** dos banheiros masculino, feminino e para cadeirantes, com material e mão de obra às expensas do vencedor da licitação.

Obs.: **O valor da URF para o exercício de 2026 é de R$ 5,40 (cinco reais e quarenta centavos)**, corrigido anualmente pelo IPCA-E, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

9. Forma de Pagamento da Outorga

O valor da outorga deverá ser pago mensalmente até o 5º dia útil de cada mês, mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM, retirado na Secretaria Municipal de Finanças.

10. Condições mínimas para Participação

10.1. Somente poderão participar do processo de licitação, na modalidade **PREGÃO PRESENCIAL com critério de maior oferta**, pessoas jurídicas de direito privado legalmente constituídas e que cumpram todas as exigências do Edital.

10.2. Fica VEDADA a participação de:

10.2.1. Parentes de 1º e 2º grau de outros concessionários;

10.2.2. Os servidores municipais ou seus parentes em até 2º grau, ascendentes, descendentes e colaterais, sob pena de desclassificação do selecionado.

10.2.3. É vedada a outorga de mais de uma permissão de uso de bem público à mesma pessoa.

10.3. **Os interessados deverão no ato da inscrição apresentar a seguinte documentação:**

10.3.1. Documentos Obrigatórios:

10.3.1.1. Requerimento de Interesse, dirigido ao Prefeito Municipal, contendo nome completo do solicitante, endereço, telefone para contato e a descrição do produto a ser exposto/comercializado (Anexo II);

10.3.1.1.1. Em caso de preenchimento manual, é imprescindível caligrafia legível;

10.3.1.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica **(CNPJ), com CNAE que se enquadre** aos produtos a serem comercializados conforme a seção pretendida;

10.3.1.3. Certificado de Regularidade do **FGTS (CRF);**

10.3.1.4. Certidão Conjunta da Receita Federal;

10.3.1.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas **(CNDT);**

10.3.1.6. Documento de identificação com foto (RG, CNH, CPTS) do representante legal da empresa;

10.3.1.7. Atestado de antecedentes criminais do responsável pelo CNPJ;

10.3.1.8. Comprovante de residência em nome da pessoa física e/ou responsável pelo CNPJ, ou em caso de a titularidade estar em nome de terceiros, se faz necessário declaração de residência com firma reconhecida;

10.3.1.9. Certidão Negativa de Débitos Mobiliários Municipais da sede da empresa;

10.3.1.10. Contrato Social OU, no caso de microempreendedor individual, **Certificado do MEI**;

10.3.1.11. Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal da empresa;

10.3.2. Documentos Complementares:

10.3.2.1. Proposta de investimento financeiro no imóvel (demonstrar quanto se pretende investir em equipamentos, melhoramentos e estética).

11. Formas e Critério de Julgamento

11.1. O critério de julgamento será o **maior valor de outorga mensal** oferecido pelos licitantes, respeitado o valor mínimo estipulado pela Administração mais a contrapartida de limpeza e higienização diária e manutenção dos banheiros masculino, feminino e para cadeirantes, com material e mão de obra às expensas do vencedor da licitação.

11.2. Somente será considerado apto para habilitação a pessoa jurídica que apresentar a integralidade da documentação obrigatória exigida;

11.3. A não apresentação de qualquer documentação ou divergências entre o que foi estabelecido e o que foi entregue pelo interessado no PREGÃO, indeferirá a habilitação.

12. Obrigações do Concessionário

12.1. Executar a atividade conforme finalidade prevista;

12.2. Manter o quiosque em pleno funcionamento todos os dias, no horário mínimo, das 05:00 horas às 23:00 horas;

12.3. Zelar pela limpeza e conservação dos banheiros que servem o Terminal Rodoviário às suas expensas, (material e mão de obra);

12.4. Manter objetos pessoais, embalagens, produtos para estoque e outros objetos de uso pessoal de forma organizada, não visíveis ao público;

12.5. Responsabilizar-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da exploração do quiosque;

12.6. Realizar adaptações e benfeitorias apenas com autorização prévia da Prefeitura;

12.7. Obter licenças sanitárias e alvarás necessários para o funcionamento da atividade;

12.8. Conservar o imóvel cujo uso lhe é concedido, trazendo-o permanentemente limpo e em bom estado de conservação, às suas exclusivas expensas, incumbindo-lhe, ainda, nas mesmas condições, a sua guarda, até a efetiva devolução;

12.9. Não utilizar aparelhos sonoros, inclusive referentes a quaisquer tipos de propaganda, salvo se previamente autorizado pela Secretaria Municipal de Trabalho, Comércio e Desenvolvimento Econômico, ou outra que venha a substitui-la para fins de divulgação do produto comercializado in loco;

12.10. Apresentar no prazo de até 60 (sessenta) dias, a partir da assinatura do Termo de Concessão, todas as licenças cabíveis para as atividades, bem como Alvará Municipal, sob pena da concessão ser revogada de pleno direito pelo **Município**;

12.11. Assegurar o acesso ao imóvel aos fiscais ou servidores públicos devidamente habilitados do **Município**, ou de outras repartições incumbidas da tarefa de fiscalização em geral, ou, em particular, de verificação do cumprimento das obrigações pactuadas no Termo de Cessão.

12.12. Comunicar por escrito à Secretaria Municipal de Trabalho, Comércio e Desenvolvimento Econômico, ou outra que venha a substitui-la, eventuais problemas relacionados à infraestrutura, tais como parte elétrica, civil e equipamentos instalados;

13. É proibido ao Concessionário

13.1. Manter o estabelecimento fechado por 07 (sete) dias consecutivos, exceto por motivo de doença própria ou de seu cônjuge, descendente ou ascendente que viva sob sua dependência, pelo prazo máximo de 15 (quinze) dias, sendo prorrogável mediante requerimento devidamente justificado do mesmo;

13.2. Distribuir, expor, trocar ou vender qualquer produto que não esteja compreendido no objeto de sua atividade ou fora do prazo de validade;

13.3. Ceder, alugar e/ou vender, temporária ou definitivamente, seu espaço ou parte deste a terceiros;

13.4. Apregoar sua mercadoria ou chamar a atenção para seu box por meio de campanhas ou outro meio perturbador do silêncio, que deve ser mantido;

13.5. Iniciar a venda antes do horário determinado, nem o prorrogar após o horário estabelecido para encerramento, sem prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Trabalho, Comércio e Desenvolvimento Econômico;

13.6. Causar dano ao bem público ou particular no exercício de sua atividade;

13.7. Agir de forma desrespeitosa com o consumidor ou atribuir-lhe maus tratos;

13.8. Praticar agressão física ou verbal a qualquer pessoa no interior do Terminal Rodoviário de Pinheiral;

13.9. Impedir a execução de ações fiscalizadoras;

13.10. Deixar de atender às convocações da Administração Municipal;

13.11. Recusar-se a exibir documentos de porte obrigatório;

13.12. Conturbar os trabalhos da Administração Municipal, da fiscalização e dos demais concessionários;

13.13. Colocar ou expor mercadorias fora dos limites da área permitida;

13.14. Receber ou comercializar produtos sem o acompanhamento da respectiva Nota Fiscal, informando com clareza a identificação da origem;

13.15. O descumprimento das obrigações assumidas com base neste termo de referência e nos demais dispositivos regulamentadores, acarretará a qualquer tempo, na revogação da concessão de uso. A concessão de uso também poderá ser revogada em atendimento ao interesse público devidamente justificado, mediante regular Processo Administrativo, garantida a ampla defesa do interessado quando haja imputação de culpa.

14. Obrigações do Concedente

14.1. Disponibilizar o espaço em condições adequadas de uso;

14.2. Fornecer acesso a instalações básicas (água, esgoto e energia elétrica – a serem custeados pelo concessionário);

14.3. Fiscalizar o cumprimento das cláusulas contratuais e legais.

15. Das Infrações

15.1. A concessão de uso de bem público poderá ser revogada a qualquer tempo observado o interesse público, atendendo-se à precariedade do título e, ainda, quando fica comprovado:

15.1.1. Locação, sublocação, cessão, arrendamento total ou parcial ou transferência a terceiros da área permissionada;

15.1.2. Falta de pagamento referente ao valor de outorga e preço público de ocupação da área, consumo de água, esgoto, energia elétrica, serviços de vigilância e limpeza e qualquer outra obrigação legal devida à Administração Pública ou terceiros autorizados, por mais de 60 (sessenta) dias;

15.1.3. Alteração do ramo de atividade declarado no ato da inscrição, exceto quando for de interesse público e devidamente autorizado pela Administração;

15.1.4. Alteração do ramo de atividade a que é destinado o espaço comercial do Terminal Rodoviário de Pinheiral, exceto quando for de interesse público e devidamente autorizado pela Administração;

15.1.5. Deixar de proceder, pontualmente, o pagamento das despesas decorrentes de conservação, manutenção e outras necessárias à preservação do patrimônio público;

15.1.6. Prática, pelo titular da concessão, seus prepostos ou empregados, de:

15.1.6.1. Atos de indisciplina, turbulentos, atentatórios à boa ordem;

15.1.6.2. Ato configurativo de ilícito penal;

15.1.6.3. Reincidência de infrações de caráter grave e gravíssimo, relativas à legislação sanitária vigente;

15.1.6.4. Desacato às ordens administrativas.

15.2. Das Sanções Administrativas

15.2.1. Caso o concessionário infringir as normas estabelecidas neste Termo de Referência e demais disposições legais, está sujeito às sanções abaixo descritas, aplicáveis pela Administração Pública com observância do devido processo legal:

15.2.1.1. Advertência por escrito, com prazo de 15 dias para sanar a irregularidade constatada;

15.2.1.2. Suspensão das atividades por prazo de até 7 (sete) dias, podendo ser aplicada em dobro em caso de reincidência.

15.2.2. A revogação da concessão consiste na retomada do espaço comercial pelo Município, sem qualquer direito de indenização por parte do permissionário.

15.3. **Da Fiscalização**

15.1 A fiscalização do contrato de Concessão de Uso ficará sempre sujeita à regulamentação e fiscalização do Município, por meio da Secretaria Municipal de Trabalho, Comércio e Desenvolvimento Econômico ou outra que venha a substitui-la.

16. Disposições Finais

16.1. O Município poderá determinar a qualquer momento, fiscalização e inspeção para averiguação do cumprimento do Termo de Concessão de Uso;

16.2. A presente concessão não implica vínculo empregatício com a Administração Pública;

16.3. Na desistência ou no não cumprimento das exigências impostas;

16.4. Fica a cargo da Administração Municipal realizar a substituição do permissionário, através da ordem de classificação do certame licitatório.

16.5. O concessionário assume a responsabilidade pelos atos praticados por seus funcionários, contratados, representantes e qualquer pessoa vinculada ao permissionário no cumprimento do contrato, que venham em prejuízo do interesse do Município.

16.6. Os casos omissos neste chamamento público serão resolvidos pela autoridade competente;

16.7. Aplicam-se à licitação e ao contrato as disposições da Lei nº 14.133/2021, além das normas complementares do Município.

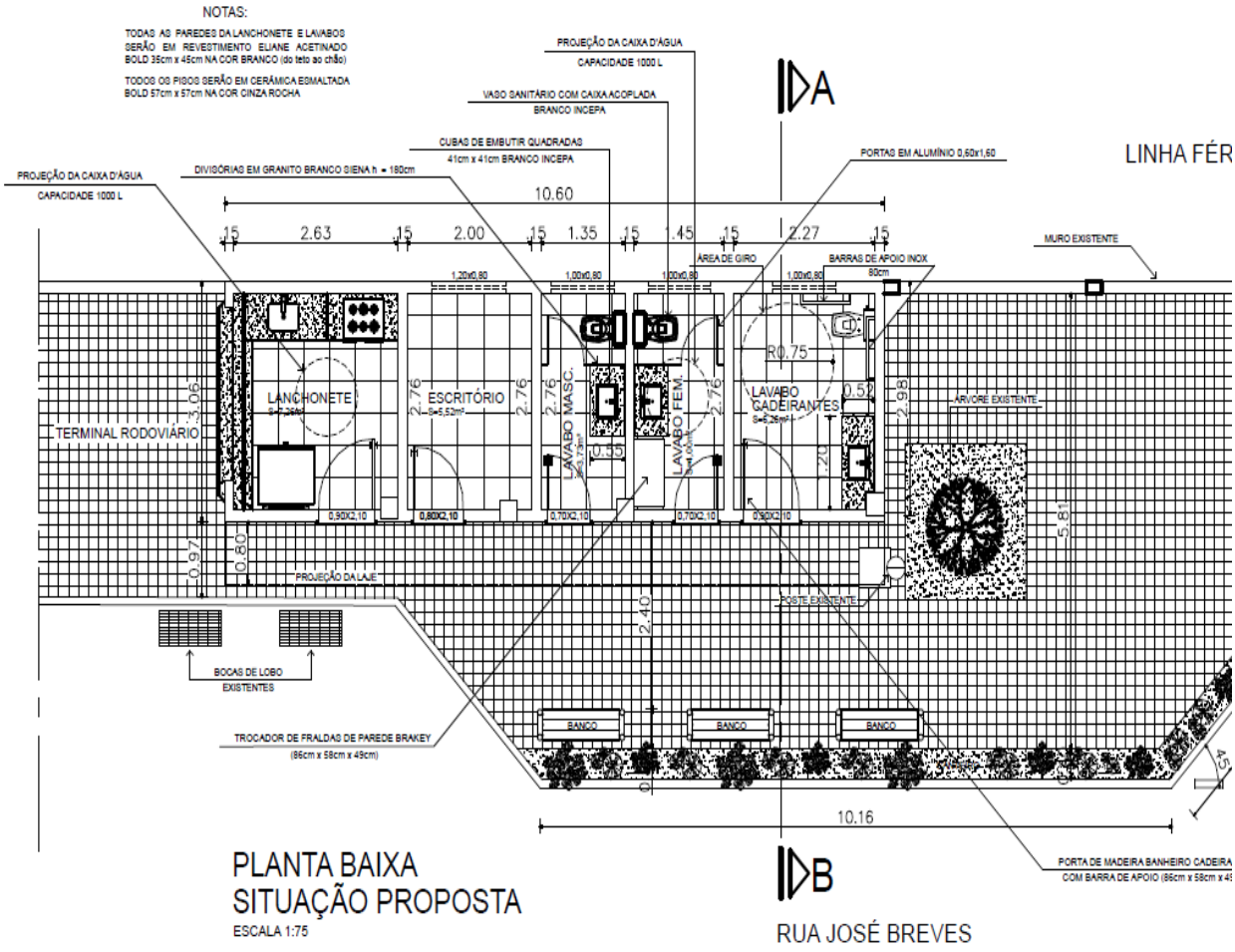
17. Anexos

- **ANEXO I - Planta do terminal rodoviário com localização do quiosque**
- **ANEXO IV – Termo de adesão**
- **ANEXO V -declaração de inexistência de vínculo de parentesco**

Pinheiral, 10 de setembro de 2025

MIGUEL BARBOSA DE FREITAS
Secretário de Trabalho, Comércio e
Desenvolvimento Econômico

ANEXO I


NOTAS:
TODAS AS PAREDES DA LANCHONETE E LAVABOS SERÃO EM REVESTIMENTO ELIANE ACETINADO BOLD 35cm x 45cm NA COR BRANCO (do teto ao chão)
TODOS OS PISOS SERÃO EM CERÂMICA ESMALTADA BOLD 57cm x 57cm NA COR CINZA ROCHA
PROJEÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA
CAPACIDADE 1000 L
VASO SANITÁRIO COM CAIXA ACOPLADA
BRANCO INCEPA
CUBAS DE EMBUTIR QUADRADAS
41cm x 41cm BRANCO INCEPA
DIVISÓRIAS EM GRANITO BRANCO SIENA h = 180cm
PORTAS EM ALUMÍNIO 0,60x1,60
A
B
LINHA FÉR
10.60
MURO EXISTENTE
ÁREA DE GIRO
BARRAS DE APOIO INOX
80cm
LANCHONETE
ESCRITÓRIO
LAVABO MASC.
LAVABO FEM.
LAVABO CADEIRANTES
TERMINAL RODOVIÁRIO
ÁRVORE EXISTENTE
PROJEÇÃO DA LAJE
POSTE EXISTENTE
BOCAS DE LOBO
EXISTENTES
TROCADOR DE FRALDAS DE PAREDE BRAKEY
(86cm x 58cm x 49cm)
BANCO
BANCO
BANCO
10.16
PORTA DE MADEIRA BANHEIRO CADEIRA
COM BARRA DE APOIO (86cm x 58cm x 4
PLANTA BAIXA
SITUAÇÃO PROPOSTA
ESCALA 1:75
RUA JOSÉ BREVES