



ANEXO IV
MINUTA DO CONTRATO DE CONCESSÃO REAL DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO

TERMO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO, QUE CELEBRAM, DE UM LADO, COMO CONCEDENTE, O MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA/MG, E, DE OUTRO, COMO CONCESSIONÁRIA, A EMPRESA

O Município de Boa Esperança/MG, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça Padre Júlio Maria, nº 40, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 18.239.590/0001-75, representada neste ato pela Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo, através da Secretária Municipal, Sra. Sandra Mara Santos Pimenta, brasileira, casada, Servidora Pública Municipal, doravante denominada CONCEDENTE, e de outro lado a empresa, com sede à, n.º, Bairro, na cidade de, Estado de, inscrita no CNPJ sob nº, representada neste ato por, inscrito no CPF sob nº, portador do RG nº, expedido pela SSP/....., de ora em diante denominada CONCESSIONÁRIA, resolvem celebrar o presente contrato mediante as cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. Este Contrato se rege por toda a legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como referida no presente termo de contrato, especialmente pelas normas da Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 8.987/95, Lei Municipal nº 6.072/2025, no Decreto Municipal nº 6.000/2025 e tendo em vista o que consta no Processo de Leilão Eletrônico nº **01/2026**.

1.2. O Concessionário declara conhecer todas essas normas e concorda em se sujeitar às suas estipulações, sistema de penalidades e demais regras delas constantes, ainda que não expressamente transcritas neste instrumento, incondicional e irrestritamente.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato, a CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO DO MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA/MG, DENOMINADO “PRAIA DO SELEIRO”, PRECEDIDA DE OBRAS E REFORMAS PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL COM ENCARGOS, conforme constado Processo de Leilão Eletrônico nº **01/2026**.

1.2. A área cedida destina-se exclusivamente à exploração obrigatória de atendimentos dos serviços de bar, lanchonete e/ou restaurante, ficando vedada a alteração do ramo de atividade, sob pena de a CONCEDENTE requerer rescisão da presente concessão, com a reintegração imediata da posse do espaço público.



1.3. Nenhum vínculo de natureza empregatícia terá o CONCESSIONÁRIO e seus funcionários com a CONCEDENTE, ficando, ainda, por conta do CONCESSIONÁRIO as despesas com taxas, tributos, e demais despesas decorrentes da utilização do espaço ou da atividade.

1.4. O CONCESSIONÁRIO deverá observar rigorosamente as normas da CONCEDENTE, no que se refere às instalações, conservação e limpeza, segundo o Termo de Referência e Plano de Trabalho para instalação das atividades mencionadas no espaço da PRAIA DO SELEIRO.

1.5. É vedada a utilização do espaço cedido para qualquer outro fim que não o previsto neste Edital, sendo vedado, ainda, ao CONCESSIONÁRIO, transferir a concessão, locar, sublocar, ceder ou emprestar, ainda que parcialmente.

1.6. O CONCESSIONÁRIO deverá executar as reformas dentro dos prazos e condições descritas no Termo de Referência e Plano de Trabalho e na cláusula sexta deste contrato.

1.6.1. Só poderão ser efetuadas outras benfeitorias no imóvel, além das concedidas, a partir de prévia e escrita autorização da CONCEDENTE, e de acordo com as normas e orientações da SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TECNOLOGIA E TURISMO.

1.7. O CONCESSIONÁRIO responderá, civil e criminalmente, pelos prejuízos causados ao espaço cedido, meio ambiente ou a terceiros, causados por seus subordinados, empregados, prepostos ou contratados.

1.8. O CONCESSIONÁRIO compromete-se ainda a:

- a) providenciar as licenças junto aos órgãos públicos competentes, que se fizerem necessárias, apresentando-as à CONCEDENTE;
- b) assegurar o acesso ao espaço objeto desta concessão aos servidores da CONCEDENTE, no exercício da fiscalização do contrato, bem como aos servidores das entidades de fiscalização, notadamente os da Vigilância Sanitária e outros órgãos;
- c) não deixar expostos no local caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;
- d) providenciar, antes do início dos serviços, autorização e cooperação junto ao Corpo de Bombeiros, de modo a assegurar aos banhistas socorro imediato em caso de acidentes e afogamentos, bem como providenciar sinalização térrea de advertência aos usuários e demarcação de limites de segurança aos banhistas, de acordo com orientações do Corpo de Bombeiros;
- e) Demais orientações, instalação de equipamentos, funcionamento, modo da prestação dos serviços e outras normas estão descritas no Termo de Referência e Plano de Trabalho que ora integram o presente contrato, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PAGAMENTO DA CONCESSÃO

2.1. DO PRAZO DE VIGÊNCIA



2.1.1. A CONCESSÃO DE USO será outorgada pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogada por igual período, a critério da Administração, em procedimento administrativo motivado, se houver interesse entre as partes e desde que cumpridos todos os requisitos e as cláusulas contratuais.

2.1.2. Findo o prazo de vigência e não havendo interesse na prorrogação do prazo, ocorrerá a devolução do espaço público cedido ao Município, com todas as benfeitorias edificadas ou implantadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como os equipamentos fixos, sem direito a qualquer tipo de indenização.

2.2. DO PAGAMENTO DA CONCESSÃO

2.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar o pagamento à CONCEDENTE pela utilização do bem público, sob a forma de aluguel, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, através de Documento de Arrecadação expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda e Arrecadação, no valor da proposta vencedora apresentada, transcrita na tabela abaixo:

| QUIOSQUES 01 E 02 | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| ANO | VIGÊNCIA – 5 (cinco) anos | |
| | PERÍODO – Janeiro a dezembro | |
| | Mês (R\$) | Ano (R\$) |
| 2026 | CARENCIA DE PAGAMENTO | CARENCIA DE PAGAMENTO |
| 2027 | CARENCIA DE PAGAMENTO | CARENCIA DE PAGAMENTO |
| 2028 | R\$ por mês (12meses) | R\$..... |
| TOTAL12 MESES | R\$.....(.....) | |

2.2.2. Face à necessidade de execução de obras e reformas para adequação das estruturas do imóvel, bem como a obrigação da implantação de objetos e equipamentos conforme descrito no Plano de Trabalho, ficou acordado pela equipe técnica de turismo do Município que o valor da concessão referente aos anos de 2026 e 2027 demonstrado na tabela acima, será isento de pagamento, como forma de incentivo e apoio ao futuro CONCESSIONÁRIO.

2.2.3. Iniciados os pagamentos pela concessão a partir de janeiro/2026, o Concessionário deverá apresentar ao Gerenciador do Contrato os comprovantes de pagamento em até 05 (cinco) dias úteis após sua quitação, mês a mês.

2.2.4. Em caso de atraso no pagamento, a parcela em atraso sofrerá incidência de multa e juros de mora, da seguinte forma:

- Multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o 60º (sexagésimo) dia, ou multa de 20% (vinte por cento) a partir do 61º (sexagésimo primeiro) dia de atraso;
- Juros moratórios à razão de 1,00% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor da parcela, calculados a cada mês civil;
- Atualização monetária, nos termos da lei, calculada de acordo com o IGPM/FGV



acumulado no período.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

3.1. Constitui-se direito da CONCESSIONÁRIA, entre outros, o recebimento de tarifa de utilização dos equipamentos e serviços.

3.2. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir as exigências das Leis Estaduais, das Leis Federais, das Leis Municipais e outras disposições legais que no futuro venham a ser editadas, bem como a cumprir integralmente as obrigações civis, sociais, trabalhistas, previdenciárias e tributárias pela exploração do espaço público cedido, não cabendo ao Poder CONCEDENTE qualquer responsabilidade pelo descumprimento destas obrigações.

3.3. A CONCESSIONÁRIA, além das obrigações já previstas, deverá cumprir as seguintes condições:

- a) Prestar serviço adequado, na forma prevista em lei, nas normas técnicas aplicáveis e neste contrato;
- b) Manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;
- c) Prestar contas da gestão do serviço à Prefeitura e aos usuários, nos termos definidos neste contrato;
- d) Cumprir e fazer cumprir as normas do serviço e as cláusulas contratuais da concessão;
- e) Permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, aos equipamentos e às instalações integrantes do serviço, bem como a seus registros contábeis;
- f) Zelar pela integridade dos bens vinculados à prestação do serviço, bem como segurá-los adequadamente;
- g) As contratações, inclusive de mão de obra, feitas pela CONCESSIONÁRIA serão regidas pelas disposições de direito privado e pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre os terceiros contratados pela CONCESSIONÁRIA e a Prefeitura Municipal;
- h) As licenças e autorizações necessárias serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;
- i) A CONCESSIONÁRIA responderá, civil e criminalmente, pelos prejuízos causados ao espaço cedido, ao meio ambiente ou a terceiros, causados por seus subordinados, empregados, prepostos ou contratados;
- j) Providenciar as licenças junto aos órgãos públicos competentes que se fizerem necessárias, apresentando-as à CONCEDENTE;
- k) Assegurar o acesso ao espaço objeto desta concessão aos servidores da CONCEDENTE, no exercício da fiscalização do contrato, bem como aos servidores das entidades de fiscalização, notadamente os da Vigilância Sanitária e outros órgãos;
- l) Não deixar expostos no local caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;
- m) Providenciar, antes do início dos serviços, autorização e cooperação junto ao Corpo de Bombeiros, de modo a assegurar aos banhistas socorro imediato em caso de acidentes e afogamentos, bem como providenciar sinalização térrea de advertência aos usuários e demarcação de limites de segurança no lago aos banhistas, de acordo com orientações do Corpo de Bombeiros;



- n) Responsabilizar-se pela manutenção de todo o espaço concedido, de acordo com o croqui em anexo ao edital, após a fase de implementação e entrega oficial da Praia do Seleiro, incluindo: substituição da areia quando necessário; capina da vegetação local; reformas da estrutura construída no espaço, correspondente aos bancos, passarela de entrada, cercamentos em eucalipto, cabos de aço; manutenção dos quiosques (fachada e pintura); substituição da fiação elétrica; substituição das lâmpadas de iluminação do espaço quando necessário; substituição de todo e qualquer equipamento, mobiliário e utensílio entregue pela Administração em perfeitas condições de uso à CONCESSIONÁRIA;
- o) Responsabilizar-se pela zeladoria e limpeza da areia local, coqueiros, jardins, cercamento, grama e capina da vegetação local;
- p) Prestar os serviços em conformidade com os interesses do desenvolvimento da atividade turística municipal, evitando qualquer serviço que contribua para uma popularização do espaço por turistas indesejados, sendo que as atividades, eventos, equipamentos e eventuais serviços inseridos no espaço deverão observar este princípio;

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

4.1. Ao CONCEDENTE é reservado o direito de declarar a caducidade da concessão, por manifesta deficiência dos serviços ou reiterada desobediência aos preceitos regulamentares e às obrigações assumidas no contrato, sempre precedida de formal notificação, assegurado ao CONCESSIONÁRIO o direito à defesa.

4.2. Ao CONCEDENTE, respeitadas as competências dos órgãos regulamentadores estaduais e federais, incumbe:

- a) Regulamentar o serviço concedido e fiscalizar permanentemente a sua prestação;
- b) Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;
- c) Intervir na concessão com o fim de assegurar a adequação da prestação dos serviços, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, em conformidade com o art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987, de 14 de fevereiro de 1995;
- d) Extinguir a concessão, nos casos previstos na legislação e na forma estabelecida no contrato;
- e) Cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares do serviço concedido/permitido e as cláusulas contratuais;
- f) Zelar pela boa qualidade do serviço; receber, apurar e solucionar queixas e reclamações dos usuários, que serão cientificados, em até 30 (trinta) dias, das providências tomadas, em observância da Lei Federal nº 8.987, de 14 de fevereiro de 1995;
- g) Exigir da CONCESSIONÁRIA, quando necessário, a implantação de melhorias, inclusive tecnológicas, a fim de fornecer um melhor atendimento aos usuários;

4.3. No exercício da fiscalização, a CONCEDENTE terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

5.1. No desempenho de suas atividades, é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todos os seus termos e



condições.

5.2. A ação ou omissão, total ou parcial, do órgão fiscalizador não eximirá a CONCESSIONÁRIA da total responsabilidade de executar o exigido neste instrumento.

5.3. Será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo o acompanhamento e fiscalização do contrato, principalmente quanto ao cumprimento dos prazos e obrigações nele estabelecidos.

5.4. Para acompanhamento e fiscalização do contrato fica designado abaixo o Gerenciador do Contrato, que fiscalizará o cumprimento dos prazos e obrigações nele estabelecidos, bem como efetuará a conferência da quitação mensal das contraprestações:

Gerenciador do Contrato:

Nome: Thiago Nicácio

Cargo: Diretor de Desenvolvimento Econômico

CLÁUSULA SEXTA – DA IMPLANTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE APOIO AO TURISTA

6.1. Após a assinatura do presente contrato de concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá iniciar as reformas descritas no Termo de Referência e Plano de Trabalho, anexos do edital, que ora integram o presente contrato, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. DA RESCISÃO

7.1.1. Por constituir essa modalidade de concessão em um direito resolúvel, a Concessão de Uso extinguir-se-á, não cabendo ao Concessionário qualquer indenização.

7.1.2. Fica reservado ao Município, a qualquer tempo, a faculdade de retomada do uso, por infração de qualquer dispositivo da Lei ou de cláusulas deste contrato, bem como por conveniência administrativa, sem que assista ao Concessionário qualquer direito a indenização ou retenção, sendo que as benfeitorias incorporar-se-ão ao patrimônio da CONCEDENTE, bastando para tanto a notificação administrativa com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, independentemente de notificação judicial.

7.1.3. Sem prejuízo das hipóteses de rescisão contratual previstas na Lei 14.133/2021, o contrato de concessão onerosa de uso será rescindido, em razão de:

- a) Ausência de pagamento do preço por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo de sua cobrança;
- b) Descumprimento das obrigações tributárias ou administrativas perante o Município ou quaisquer obrigações; prática de conduta incompatível com o local ou com a manutenção da concessão;
- c) Fechamento injustificado do espaço ou sua inatividade por período superior a 30 (trinta) dias;
- d) Cessão a qualquer título, total ou parcial, do espaço ou seu uso a terceiros, bem



como alteração no ramo de atividade, ressalvado o disposto em lei.

7.2. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.2.1. Observada qualquer irregularidade, o CONCESSIONÁRIO será notificado para cumprir com a obrigação em prazo a ser determinado pela autoridade designada.

7.2.2. Em caso de descumprimento da notificação ou do seu cumprimento fora do prazo determinado, este contado a partir do recebimento da notificação, aplicar-se-á, na forma e gradação contidas na Lei 14.133/21, as penalidades previstas nesta lei, sem prejuízo, quando for o caso, da autuação e imposição de multas por violação de normas de posturas municipais e sanitárias, que obedecerão ao rito próprio previsto na legislação específica.

7.2.3. Caso a Administração opte por enviar a notificação via Correios e haja recusa de assinatura no Aviso de Recebimento, a notificação será publicada em edital, ou mediante meio que o substitua.

7.2.4. Sanada a irregularidade fora do prazo concedido na notificação para regularização, quando não for hipótese de rescisão contratual, será o concessionário considerado reincidente no caso de irregularidade.

7.2.5. A reincidência somente será tolerada por uma única vez dentro do prazo de 1 (um) ano; ocorrida nova reincidência dentro deste prazo, o concessionário terá extinto o seu contrato de concessão.

7.2.6. O descumprimento de qualquer preceito legal ou regulamento, exceto para o atraso da parcela, haverá imposição de multa no valor de 3 (três) parcelas relativas à concessão de uso respectiva, aplicando-se em dobro em caso de reincidência.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante a concessão, todas as condições de habilitação e qualificação necessárias e exigidas na licitação, em compatibilidade com as obrigações assumidas.

8.2. A CONCEDENTE poderá exigir, durante a concessão, a apresentação de qualquer dos documentos exigidos para a habilitação da CONCESSIONÁRIA na licitação.

CLÁUSULA NONA – DA LICITAÇÃO

9.1. Para a execução dos serviços, objeto deste Contrato, realizou-se licitação na modalidade de Leilão Eletrônico nº/2024, cujos autos encontram-se no Processo Administrativo Licitatório, em nome do Município de Boa Esperança, arquivado no Departamento de Licitações.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VINCULAÇÃO

10.1. O presente Contrato vincula-se ao instrumento convocatório da licitação e à proposta da CONCESSIONÁRIA, que integram este contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA REVERSÃO

11.1. Findo o prazo de vigência e não havendo interesse na prorrogação do prazo, ocorrerá a devolução do espaço público cedido ao Município, com todas as benfeitorias edificadas, reformadas ou implantadas pela CONCESSIONÁRIA, sem direito a qualquer tipo de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1. As partes elegem o foro da Comarca de Boa Esperança/MG, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou questões não resolvidas administrativamente.

E por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

Boa Esperança/MG, ____ de _____ de 2026.

Secretária Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico,
Tecnologia e Turismo
CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

1- _____

2- _____