

TERMO DE REFERÊNCIA

CESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL– ESTABELECIMENTO COMERCIAL LOCALIZADO NO TERMINAL DE INTEGRAÇÃO BARÃO DE CAMARGOS

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Cessão de uso onerosa, com periodicidade mensal, de bem imóvel caracterizado como sala comercial, com área de 15 m², primeiro piso à direita (sala comercial), sendo remunerada mensalmente, localizado no Terminal de Integração Barão de Camargos situado à Rua Barão de Camargos, nº 115, Centro, no município de Ouro Preto MG, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR	QT.
1	Sala comercial	sala comercial, com área de 15 m², primeiro piso (sala comercial conforme descrito na documentação em anexo	1

A cessão de uso oneroso é caracterizada, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses contados a partir da data de assinatura, prorrogável por até 05 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

A cessão é enquadrada como continuada tendo em vista que pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade do funcionamento das atividades da concessionária, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar;

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Sala comercial:

Trata-se de espaço físico para lojas, lanchonetes, sorveterias, casas lotéricas, bancas de jornais, barbearias, padarias, casas de câmbio e serviços de viagem, localizado no Terminal de Integração Barão de Camargos situado à Rua Barão de Camargos, nº 115, Centro, em Ouro Preto/MG, com medidor de energia independente, caixa de alimentação elétrica, medidor de água, devendo o vencedor do certame dirigir-se até a CEMIG e a SANE OURO munido de contrato e efetivar conta em seu nome.

2.2. A fundamentação da contratação decorre dos elementos constantes do Estudo Técnico Preliminar correspondente, que integra o planejamento da contratação e dá suporte à presente solução.

3. DA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA

3.1. A autorização para a referida concessão de uso foi aprovada por ocasião da publicação da Lei Municipal 434/2008 (em anexo).

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução consiste na outorga, mediante procedimento licitatório, de cessão de uso onerosa das lojas 1 integrante do Terminal de Integração Barão de Camargos, para exploração comercial compatível com a destinação do espaço e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência, pelo prazo contratual previsto.

4.2. A solução compreende todo o ciclo de utilização do espaço, desde a disponibilização da loja ao vencedor do certame, a instalação e o funcionamento da atividade comercial, a manutenção, limpeza, conservação e fiscalização durante a vigência, até o encerramento da cessão e a devolução dos espaços ao Município.

4.3. Caberá à Concessionária assumir as despesas e responsabilidades decorrentes da utilização e exploração dos espaços, inclusive móveis, equipamentos e máquinas necessários, limpeza, conservação, manutenção, licenças e autorizações necessárias ao funcionamento, bem como as despesas de água e energia correspondentes às unidades, na forma deste instrumento.

- 4.4. Caberá à Administração disponibilizar os espaços nas condições existentes, acompanhar e fiscalizar a utilização, exigir o cumprimento das obrigações, aplicar as medidas cabíveis diante de irregularidades e receber os imóveis ao final da cessão, nos termos deste Termo de Referência e do contrato.
- 4.5. Ao final da vigência, ou em caso de encerramento antecipado, a Concessionária deverá devolver os espaços limpos, conservados e desimpedidos, ressalvado o desgaste decorrente do uso regular e as condições expressamente aceitas pela Administração.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A sala deverá ser utilizada exclusivamente para exploração comercial compatível com as atividades permitidas neste Termo de Referência, inclusive comércio em geral, escritório de advocacia e outros correlatos, observadas as autorizações e restrições aplicáveis.
- 5.2. O concessionário deverá observar o horário de funcionamento do Terminal, atualmente estabelecido das 05:00 às 23:00 horas, de segunda a domingo, salvo autorização da Gerência de Terminais Rodoviários.
- 5.3. O concessionário deverá manter o espaço limpo, conservado, higienizado e em condições adequadas de segurança, inclusive quanto às áreas sob sua responsabilidade.
- 5.4. O concessionário deverá providenciar os móveis, equipamentos, máquinas, lixeiras e demais itens necessários ao funcionamento da atividade, quando inexistentes na sala, observadas as características originais do espaço e as normas do Terminal.
- 5.5. O concessionário deverá assumir as despesas e responsabilidades que lhe forem atribuídas neste Termo de Referência, inclusive aquelas relativas ao consumo e à manutenção de instalações, conforme as condições estabelecidas no item 9 e demais disposições aplicáveis.
- 5.6. É vedada qualquer alteração nas características originais do espaço, inclusive nas instalações elétricas e hidráulicas, sem autorização prévia da Gerência de Terminais Rodoviários.
- 5.7. O concessionário deverá cumprir as normas sanitárias, de segurança, trabalhistas, ambientais, tributárias e demais normas legais aplicáveis à atividade desenvolvida, mantendo as licenças e autorizações exigíveis atualizadas.
- 5.8. O concessionário deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições exigidas para a contratação e cumprir as obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação vigente.
- 5.9. A utilização do espaço deverá observar as condições de funcionamento, conservação, manutenção, limpeza, segurança, atendimento ao público e devolução estabelecidas neste Termo de Referência.

6. FUNCIONAMENTO

- 6.1. A frequência à sala é franqueada ao público em geral, usuários do Terminal.
- 6.2. O horário de funcionamento do Terminal é de 05:00 às 23:00 horas, segunda a domingo.
- 6.2.1. Qualquer alteração do horário de funcionamento, ampliação ou diversificação considerável nos serviços oferecidos só será feita com prévia autorização da Gerência de Terminais Rodoviários.
- 6.3. Serviço adequado é aquele que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, qualidade e higiene, segurança e cortesia na sua prestação, sendo:
- 6.3.1. A regularidade – o atendimento diário e nos horários de maior frequência de passageiros;
- 6.3.2. A continuidade – a manutenção, em caráter permanente, da oferta dos serviços em condições de consumo;
- 6.3.3. A eficiência – a execução dos serviços de acordo com as normas técnicas aplicáveis e em padrões satisfatórios, que busquem em caráter permanente a excelência, e que assegurem, qualitativa e quantitativamente, o cumprimento dos objetivos e das metas da concessão e o bem-estar do usuário do Terminal;
- 6.3.4. A qualidade – boa apresentação das vitrines, dos equipamentos, das instalações e da aparência dos atendentes;
- 6.3.5. A segurança – manutenção do espaço em ordem, evitando acidentes aos usuários e atendentes, evitando a presença de pessoas estranhas ao ambiente interno;
- 6.3.6. A cortesia da prestação dos serviços – tratamento adequado aos usuários.
- 6.4. A Concessionária deverá seguir as normas sindicais, federais, estaduais e municipais, higiênico-sanitárias e os procedimentos técnicos adequados à aquisição e estocagem, a fim de garantir a qualidade higiênico-sanitária do local.
- 6.5. Somente será permitida a colocação de propagandas comerciais nas paredes ou na área, com autorização da Gerência de Terminais, respeitando o Código de Posturas.

7. PREÇOS E VALORES DA CONCESSÃO

- 7.1. Nos termos do Decreto nº 5.903, de 20 de setembro de 2006, art. 2º, os preços de produtos e serviços deverão ser

informados adequadamente, de modo a garantir ao consumidor a correção, clareza, precisão, ostensividade e legibilidade das informações prestadas.

7.2. O valor mínimo mensal da cessão para cada loja será de R\$ R\$ 670,97 (Seiscentos e setenta reais e noventa e sete centavos), conforme a estimativa de valor e o laudo de avaliação referidos neste Termo de Referência.

7.2.1. Será definido para este certame o valor de R\$ 100,00 (cem reais) como intervalo mínimo entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta, observadas as regras do edital.

7.3. O valor mensal efetivamente devido pela Concessionária será aquele resultante da proposta vencedora, observando-se o valor mínimo estabelecido pela Administração.

8. INFRAESTRUTURA, MANUTENÇÃO E REPAROS

8.1. É de responsabilidade única e exclusiva da Concessionária prover os móveis, equipamentos e máquinas necessários para a prestação dos serviços porventura inexistentes na Loja, em quantidade suficiente a proporcionar um bom atendimento.

8.2. A Concessionária deverá fornecer lixeiras com tampa móvel para toda área do estabelecimento e de acordo com as normas de coleta seletiva, ou conforme determinado pela Gerência de Terminais Rodoviários.

8.3. A Concessionária fica proibida de realizar quaisquer alterações nas características originais do espaço, inclusive quanto às instalações elétricas e hidráulicas, exceto mediante autorização prévia da Gerência de Terminais Rodoviários. Qualquer dano provocado nas instalações é de total responsabilidade do concessionário.

8.4. Toda manutenção/reparo será de responsabilidade do Concessionário, devendo ser mantidos os mesmos padrões de materiais e acabamentos, sendo que a manutenção abrange os seguintes itens: a) água/esgoto, b) energia (eletrodutos e conexões, lâmpadas, disjuntores, reatores, interruptores). As manutenções mencionadas, se decorrentes de tempo de uso ou de fatores externos alheios ao uso incorreto, deverão ser avaliadas pela Gerência de Terminais Rodoviários e promovidas pela Concedente.

8.4.1. A pintura externa e interna do objeto da concessão de uso é de inteira responsabilidade do Concessionário.

8.5. A cessão será regida conforme os termos deste Termo de Referência, em consonância com a Lei Federal nº 14.133, de 2021.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LICITANTE

9.1. Considerando a natureza do objeto, consistente na cessão de uso onerosa de bem imóvel público para exploração comercial, a seleção do licitante será realizada mediante PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas aplicáveis.

9.2. A adoção da forma eletrônica atende ao disposto no art. 17, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a preferência pela realização das licitações sob a forma eletrônica, promovendo maior transparência, publicidade, isonomia, competitividade e ampliação do universo de potenciais interessados.

9.3. O critério de julgamento será o de MAIOR OFERTA, mediante apresentação de propostas e formulação de lances sucessivos, tendo como valor mínimo admissível aquele estabelecido pela Administração para a cessão de uso do imóvel, conforme o valor de avaliação constante dos autos do processo.

9.4. Serão observados os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, quando cabíveis, a serem definidos no edital, de acordo com a legislação aplicável e com a natureza do objeto.

9.5. Para fins de habilitação jurídica, a licitante deverá apresentar a documentação exigida no edital, incluindo, conforme sua natureza jurídica, ato constitutivo, contrato social ou documento equivalente e comprovante de inscrição no CNPJ, de modo a comprovar sua existência jurídica e sua aptidão para o exercício da atividade a ser desenvolvida no espaço objeto da cessão, observadas as exigências legalmente cabíveis.

9.6. O procedimento eletrônico será realizado por meio da plataforma eletrônica indicada no edital, observadas as regras e condições estabelecidas no instrumento convocatório e na legislação vigente.

9.7. O edital deverá estabelecer de forma objetiva as regras de apresentação das propostas, os lances, o intervalo mínimo, os critérios de desempate, a habilitação, os recursos e as demais condições do certame.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. A execução da cessão terá início na forma definida no contrato, após sua assinatura e a disponibilização do espaço pela Administração.

10.2. A Concessionária deverá, antes do início efetivo da atividade, providenciar as licenças, autorizações e registros exigíveis para o funcionamento da atividade comercial que pretende desenvolver, quando cabíveis.

- 10.3. A Concessionária deverá efetivar, quando aplicável, a transferência/abertura das contas de água e energia elétrica para seu nome perante a CEMIG e a SANEOURO, munida do contrato.
- 10.4. Durante a vigência, a Concessionária deverá manter a exploração do espaço em conformidade com a destinação autorizada, com as regras de funcionamento do Terminal, com as normas sanitárias e de segurança e com todas as obrigações deste Termo de Referência.
- 10.5. A execução será acompanhada e fiscalizada pelos agentes designados pela Administração, que registrarão ocorrências, determinarão correções e encaminharão ao gestor as situações que dependam de decisão superior.
- 10.6. O cumprimento das obrigações será verificado de forma contínua, inclusive quanto à utilização regular do espaço, conservação, limpeza, funcionamento, cumprimento das normas e pagamento da remuneração mensal.
- 10.7. Ao término da vigência, ou em caso de extinção antecipada, a Concessionária deverá cessar a exploração, retirar seus bens e equipamentos, quando cabível, e devolver o espaço limpo, conservado e desimpedido, conforme as condições contratuais.

11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 11.1. O gestor deverá respeitar todas as normas contidas no Decreto Municipal 5.176/18.
- 11.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 11.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostilamento.
- 11.4. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 11.5. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 11.6. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a Prefeitura poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

11.1. Preposto

- 11.7. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto de cessão.
- 11.8. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

11.2. Fiscalização

- 11.9. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

11.3. Fiscalização Técnica

- 11.10. Fica designado como fiscal técnico o servidor Maurício Silva Pio, Matrícula: 047304;
- 11.11. O fiscal técnico do contrato, além de exercer as atribuições previstas no Decreto Municipal 5.176/18, acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 11.12. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);
- 11.13. Identificada qualquer inexistência ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução, determinando prazo para a correção;
- 11.14. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- 11.15. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

11.16. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

11.4. Fiscalização Administrativa

11.17. Fica designado como fiscal administrativo a servidora Micheline Aparecida Neves, matrícula 047235;

11.18. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

11.19. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

11.5. Gestor do Contrato

11.20. Fica designado como gestor do contrato o servidor Rodrigo Ramalho da Silva, matrícula: 047254;

11.21. O gestor do contrato, além de exercer as atribuições previstas no Decreto Municipal 5.176/18, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração.

11.22. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência.

11.23. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada e o cumprimento das obrigações contratuais, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da execução e do recolhimento da remuneração.

11.24. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pela Concessionária, com menção ao seu desempenho na execução contratual e às eventuais penalidades aplicadas, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos.

11.25. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

11.26. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

12. VISITA TÉCNICA

12.1. A visita técnica ao local onde será instalada a sala comercial é facultativa e poderá ser agendada pelas empresas interessadas.

12.2. As visitas ocorrerão no Terminal de Integração Barão de Camargos, no horário das 08:00 às 16:00 horas (oito às dezesseis horas), mediante agendamento prévio pelo telefone (31) 98550-9909.

12.3. A visita técnica terá por finalidade permitir aos interessados o conhecimento das condições físicas dos espaços, acessos e demais características que possam influenciar a formulação da proposta, sem prejuízo das informações e documentos disponibilizados pela Administração.

12.4. A ausência de realização da visita técnica não poderá ser utilizada como justificativa para desconhecimento das condições do imóvel, desde que as informações necessárias tenham sido disponibilizadas pela Administração.

13. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

13.1. Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação exigidas na licitação e nas legislações municipal, estadual e federal.

13.2. Manter limpos e conservados todos os espaços internos de uso do concessionário, inclusive as lixeiras.

13.3. Promover, juntamente aos demais concessionários, a limpeza das áreas comuns do Terminal.

13.4. O pessoal necessário à execução do serviço objeto da presente cessão será de exclusiva responsabilidade da Concessionária, observando a legislação trabalhista e as normas de Segurança e Higiene do Trabalho.

13.5. Atender as normas e parâmetros atuais vigentes, suas alterações ou novas legislações expedidas pela Secretaria

Municipal de Saúde – Vigilância Sanitária, mantendo a licença sanitária atualizada para funcionamento e fixada em local visível.

- 13.6. A Concessionária deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 13.7. Manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 13.7.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 13.8. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 13.9. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;
- 13.10. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- 13.11. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;
- 13.12. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;
- 13.13. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a Concessionária deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede da Concessionária; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- 13.14. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante;
- 13.15. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.
- 13.16. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.
- 13.17. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- 13.18. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.
- 13.19. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- 13.20. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.
- 13.21. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezoito anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- 13.22. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para qualificação na contratação direta;
- 13.23. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na

legislação (art. 116);

- 13.24. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único);
- 13.25. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 13.26. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;
- 13.27. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do Contratante.

14. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

- 14.1. São obrigações do Contratante:
- 14.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Concessionária, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 14.3. Notificar a concessionária, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas na prestação de serviços, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 14.4. Acompanhar e fiscalizar a execução da cessão e o cumprimento das obrigações pela Concessionária;
- 14.5. Aplicar a Concessionária as sanções previstas na lei e neste Contrato;
- 14.6. Cientificar o órgão de representação judicial (DACAD) para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela Concessionária;
- 14.7. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
 - 14.7.1. A Administração terá o prazo de 30 dias a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.
- 14.8. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pela Concessionária no prazo máximo de 30 dias.
- 14.9. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.
- 14.10. Efetuar a fiscalização de uso do imóvel, objeto da cessão, exigindo o fiel cumprimento de todos os serviços e demais condições pactuadas neste instrumento, sob gestão específica do Gerente do Terminal Rodoviário.
- 14.11. Assinar, finda a cessão de uso, declarando que recebeu o imóvel limpo, desimpedido, isentando, assim, a Concessionária de quaisquer débitos ou obrigações posteriores.

15. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

- 15.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021 a Concessionária que:
- 15.2. Inexecutar total ou parcial de qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;
- 15.3. Ensejar o retardamento da execução do objeto;
- 15.4. Fraudar execução do contrato;
- 15.5. Comportar-se de modo inidôneo;
- 15.6. Cometer fraude fiscal;
- 15.7. Não manter a proposta;
- 15.8. A Concessionária que cometer qualquer das infrações discriminadas nos sub-itens acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- 15.9. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;
- 15.10. Multa moratória de 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 0,3% (três décimos por cento);
- 15.11. As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si;
- 15.12. Multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

- 15.13. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual dos sub-itens acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
- 15.14. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;
- 15.15. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;
- 15.16. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 14.133, de 2021, a Contratada que:
- 15.17. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos; Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação;
- 15.18. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados;
- 15.19. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021;
- 15.20. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

16. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 16.1. Por se tratar de cessão de uso onerosa, a aferição do cumprimento da obrigação de uso e exploração regular do espaço será realizada mediante acompanhamento e fiscalização contínuos, considerando, especialmente, a disponibilização e utilização regular da loja, o cumprimento das condições de funcionamento, conservação, higiene, segurança e demais obrigações previstas neste Termo de Referência.
- 16.2. O pagamento da remuneração pela cessão será mensal, até o 5º dia útil do mês subsequente, no valor resultante da proposta vencedora, atualizado na forma contratual, mediante Guia de Recolhimento emitida pelo Departamento de Receita da Secretaria Municipal de Fazenda.
- 16.3. **O concessionário deverá encaminhar, mensalmente, ao Gerente de Terminais Rodoviários, o comprovante de pagamento da guia de recolhimento mensal.**
- 16.4. O não pagamento da remuneração no prazo estabelecido será registrado pela fiscalização e sujeitará a Concessionária às consequências previstas no contrato e na legislação aplicável, inclusive incidência das penalidades cabíveis.
- 16.5. A fiscalização das obrigações de funcionamento, conservação, limpeza, higiene, segurança e utilização adequada do espaço não substitui a obrigação de pagamento da remuneração mensal, nem implica transferência ao Município dos custos de exploração da atividade comercial.

17. SERVIÇOS E PRODUTOS QUE PODERÃO SER COMERCIALIZADOS

- 17.1. Sala para fins comerciais, (sala comercial), podendo ser utilizado para o comércio em geral, inclui-se ainda a utilização como escritório de advocacia e outros correlatos.
- 17.2. A atividade efetivamente desenvolvida deverá ser compatível com a destinação do espaço, com as normas do Terminal e com as licenças e autorizações exigíveis.

18. LIMPEZA

- 18.1. A limpeza e conservação do estabelecimento caberão ao concessionário.
- 18.2. O material de limpeza e a retirada do lixo são de responsabilidade do concessionário.
- 18.3. A limpeza da área em seu entorno é de responsabilidade do Concessionário, devendo manter limpos e higienizados para o melhor atendimento aos usuários do Terminal.
- 18.4. O concessionário deverá manter um Cronograma do periódico de dedetização e desratização, com frequência de acordo com a necessidade local.
- 18.5. As empresas responsáveis pelo serviço de dedetização e desratização deverão apresentar alvará de funcionamento expedido pela Vigilância Sanitária e comprovar o registro em um dos Conselhos regionais: CREA, CRB, CRMV, CRF, CRQ ou similar.
- 18.6. As empresas deverão apresentar informações de segurança sobre o uso de inseticidas utilizados, especialmente quanto à toxicidade e ao tempo de permanência no local. Os responsáveis pela aplicação destes inseticidas deverão usar uniformes e outros equipamentos de acordo com a legislação em vigor.
- 18.7. O concessionário ficará responsável pela preparação do local a ser dedetizado e desratizado, providenciando retirada de alimentos e utensílios etc.

19. DO PRAZO E DO REAJUSTAMENTO

- 19.1. Por ausência de previsão na lei autorizativa, considerando a continuidade e a segurança jurídica dos ajustes a serem celebrados, o prazo de vigência da concessão será de 60 (sessenta) meses, sendo ajustado o valor mediante reajustes anuais utilizando o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) ou índice substituto que esteja em vigor, sendo que, quando o índice acordado for negativo, não haverá redução no valor da concessão, devendo ser mantido o valor pago referente ao período anterior.
- 19.2. A eventual prorrogação observará a legislação aplicável, a manutenção das condições contratuais, a demonstração de vantajosidade e os demais requisitos pertinentes.

20. DAS VEDAÇÕES

- 20.1. Art. 17, §7º da Lei Orgânica Municipal. São vedadas a alienação e a concessão de terra pública: I. a membro dos poderes do executivo e legislativo e a dirigente de órgão e entidade pública de administração pública direta e indireta, seu cônjuge, parente consanguíneo ou afim até o segundo grau por adoção; II. A pessoa jurídica cuja titularidade do poder decisório seja de estrangeiro.

21. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

- 21.1. As PARTES, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar no presente contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgão reguladores e/ou fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei Federal nº 13.709/2018.
- 21.2. No presente contrato, a CONTRATANTE assume o papel de controlador, nos termos do artigo 5º, VI da Lei nº 13.709/2018, e a CONTRATADA assume o papel de operador, nos termos do artigo 5º, VII da Lei nº 13.709/2018.
- 21.3. As PARTES deverão notificar uma à outra, por meio eletrônico, em até 2 (dois) dias úteis, sobre qualquer incidente detectado no âmbito de suas atividades, relativo a operações de tratamento de dados pessoais.
- 21.4. As PARTES se comprometem a adotar as medidas de segurança administrativas, tecnológicas, técnicas e operacionais necessárias a resguardar os dados pessoais que lhe serão confiados, levando em conta as diretrizes de órgãos reguladores, padrões técnicos e boas práticas existentes.
- 21.5. A CONTRATANTE terá o direito de acompanhar, monitorar, auditar e fiscalizar a conformidade da CONTRATADA, diante das obrigações de operador, para a proteção de dados pessoais referentes à execução deste contrato.
- 21.6. As PARTES darão conhecimento formal a seus empregados e colaboradores das obrigações e condições acordadas nesta cláusula. As diretrizes aqui estipuladas deverão ser aplicadas a toda e qualquer atividade que envolva a presente contratação.
- 21.7. A CONTRATADA deverá realizar o descarte dos dados pessoais, de forma segura, após o término do contrato ou quando deixarem de ser necessários ou pertinentes para a execução do presente contrato.
- 21.8. A não observância de qualquer disposição da Lei Federal nº 13.709/2018 implicará responsabilidade solidária, salvo as exceções previstas no art. 43 da Lei Federal nº 13.709/2018.
- 21.9. A CONTRATADA responderá pelos danos decorrentes da violação da segurança dos dados, quando comprovadamente deixar de adotar as medidas de segurança previstas no art. 46 da Lei Federal nº 13.709/2018.
- 21.10. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 21.11. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

22. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 22.1. Para fins de definição dos valores locativos dos imóveis, foi utilizado o Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano Locativo – ABNT NBR 14.653, realizado pela empresa GS Negócios Imobiliários, datado de 24 de março de 2025, sendo aplicado o reajuste pelo índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) correspondente ao mês de julho de 2026.
- 22.2. Considerando o valor locativo de referência de R\$ 673,13 correspondente ao mês de julho de 2026, cujo acumulado dos últimos 12 (doze) meses, resultando no valor atualizado de R\$ 670,97 (Seiscentos e setenta reais e noventa e sete centavos)

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	03/2025
Data final	07/2026
Valor nominal	R\$ 673,13 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	0,99678870
Valor percentual correspondente	-0,321130 %
Valor corrigido na data final	R\$ 670,97 (REAL)

22.3. O valor anual estimado da loja, considerando o valor mensal mínimo de R\$ 670,97 é de R\$ 8051,64.

22.4. O valor estimado para 60 (sessenta) meses da loja, considerando o valor mensal mínimo de R\$ 670,97 e sem reajustes futuros, é de R\$ 40.258,20

22.5. O laudo de avaliação mercadológica, a memória de cálculo e os demais documentos que dão suporte à estimativa de valor deverão permanecer juntados ao processo administrativo, em documento próprio, para fins de instrução e controle.

PLANILHA DE VALORES ESTIMADOS

LOJA	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	UNID.	PREÇO/VALOR ESTIMADO	TOTAL
1	Cessão remunerada de sala pertencente ao município de Ouro Preto – MG, destinado a exploração comercial, caracterizado como sala comercial, com área de 15 m², primeiro piso (sala comercial) integrante no Terminal de Integração Barão de Camargos situado à Rua Barão de Camargos, nº 115, Centro, no município de Ouro Preto MG.	60	MÊS	R\$ 670,97	R\$ 40.258,20

TOTAL ESTIMADO DA LOJA PARA 60 MESES, SEM REAJUSTES FUTUROS: R\$ 40.258,20

23. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

23.1. A presente contratação não acarretará despesa orçamentária para o Município de Ouro Preto, uma vez que se trata de cessão de uso onerosa de bem imóvel público, mediante a qual a Concessionária efetuará o recolhimento mensal da remuneração devida ao Município.

23.2. Em razão da natureza do ajuste, o instrumento não demanda indicação de dotação orçamentária para pagamento ao particular, devendo a Administração observar os procedimentos contábeis e orçamentários pertinentes ao registro e à arrecadação da receita decorrente da cessão.

24. PUBLICAÇÃO

24.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011.

Rodrigo Ramalho da Silva
Gestor do Contrato