PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
EDITAL

EDITAL
CONCORRÊNCIA 002/2026

CONTRATANTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
Secretaria Municipal de Turismo

OBJETO
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m².

PERCENTUAL DA CONTRATAÇÃO: OUTORGA MÍNIMA DE 2,5% (dois e meio por cento) auferida mensalmente de todo o empreendimento

DATA DA SESSÃO PÚBLICA: Dia 01/04/2026 às 10:00 horas (horário de Brasília)

Critério de Julgamento: MAIOR OFERTA DE OUTORGA AUFERIDA

Modo de disputa: Aberto

Preferência ME/EPP/Equiparadas: Não

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

Sumário

1. DO OBJETO ..... **Erro! Indicador não definido.**
2. DOS PRAZOS ..... **Erro! Indicador não definido.**
3. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA ..... **Erro! Indicador não definido.**
4. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO ..... **Erro! Indicador não definido.**
5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO **Erro! Indicador não definido.**
6. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA ..... **Erro! Indicador não definido.**
7. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES **Erro! Indicador não definido.**
8. DA FASE DE JULGAMENTO ..... **Erro! Indicador não definido.**
9. DA FASE DE HABILITAÇÃO ..... **Erro! Indicador não definido.**
10. DOS RECURSOS ..... **Erro! Indicador não definido.**
11. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES ..... **Erro! Indicador não definido.**
12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO ..... **Erro! Indicador não definido.**
13. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL ..... **Erro! Indicador não definido.**
14. DA VISITA TÉCNICA ..... **Erro! Indicador não definido.**
15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS ..... **Erro! Indicador não definido.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
EDITAL
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 002/2026
(Processo Administrativo n° 743/2026)

Torna-se público que O Município de Miguel Pereira, por meio da Secretaria Municipal de Turismo, realizará licitação na modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA, na forma ELETRÔNICA, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto nº 7.034, de 23 de janeiro de 2024, Decreto nº 7.377 de 19 de fevereiro de 2025 e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m²,** conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital, Termo de Referência e seus anexos.

1.2. A licitação será realizada em **único item**.

2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. Poderão participar desta Concorrência os interessados que estiverem previamente credenciados no **Sistema de Compras do site www.comprasbr.com.br.**

2.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.3. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.4. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

2.5. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte, para as sociedades cooperativas mencionadas no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021, para o agricultor familiar, o produtor rural pessoa física e para o microempreendedor individual - MEI, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006 e do Decreto n.º 8.538, de 2015.

2.6. Não poderão disputar esta licitação:

2.6.1. Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.6.2. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

2.6.3. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador,

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;
2.6.4. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
2.6.5. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
2.6.6. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
2.6.7. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
2.6.8. Agente público do órgão ou entidade licitante;
2.6.9. Pessoas jurídicas reunidas em consórcio;
2.6.10. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;
2.6.11. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.
2.7. O impedimento de que trata o item 2.6.4 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.
2.8. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 2.6.2 e 2.6.3 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.
2.9. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.
2.10. O disposto nos itens 2.6.2 e 2.6.3 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.
2.11. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021.
2.12. A vedação de que trata o item 2.6.8 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital e os documentos de Habilitação, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.
3.2. No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:
3.2.1. Está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos

trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

3.2.2. Não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição;

3.2.3. Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.2.4. Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

3.3. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.4. O fornecedor enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3° da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

3.5. A falsidade da declaração de que trata os itens 3.2 ou 3.4 sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

3.6. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou, na hipótese de a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

3.7. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.

3.8. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.

3.9. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras:

3.9.1. A aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta; e

3.9.2. Os lances serão de envio automático pelo sistema, respeitado o valor final mínimo, caso estabelecido, e o intervalo de que trata o subitem acima.

3.10. O valor final mínimo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, sendo vedado:

3.10.1. Valor inferior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por menor preço; e

3.10.2. Percentual inferior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por maior percentual de valor.

3.11. O valor final mínimo ou o percentual final máximo parametrizado na forma do item 3.9 possuirá caráter sigiloso para os demais fornecedores e para o órgão ou entidade promotora da licitação, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

3.12. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

3.13. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

4. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

4.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:
4.1.1. Valor total do item;
4.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.
4.2.1. O licitante NÃO poderá oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto para a contratação.
4.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.
4.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.
4.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.
4.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
4.7. Na presente licitação, a Microempresa e a Empresa de Pequeno Porte poderão se beneficiar do regime de tributação pelo Simples Nacional.
4.8. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.
4.8.1. O prazo de validade da proposta não será inferior a **60 (sessenta)** dias**,** a contar da data de sua apresentação.
4.8.2. Os licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas federais, quando participarem de licitações públicas;
4.8.3. Caso o critério de julgamento seja o de maior desconto, o preço já decorrente da aplicação do desconto ofertado deverá respeitar os preços máximos previstos no item 4.9.
4.9. O descumprimento das regras supramencionadas pela Administração por parte dos contratados pode ensejar a responsabilização pelo Tribunal de Contas da União e, após o devido processo legal, gerar as seguintes consequências: assinatura de prazo para a adoção das medidas necessárias ao exato cumprimento da lei, nos termos do art. 71, inciso IX, da Constituição; ou condenação dos agentes públicos responsáveis e da empresa contratada ao pagamento dos prejuízos ao erário, caso verificada a ocorrência de superfaturamento por sobrepreço na execução do contrato.

5. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.
5.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.
5.3. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes.
5.4. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.
5.5. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

5.6. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.
5.7. O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
5.8. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser ***de 0,10% (zero virgula dez por cento)*.**
5.9. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexequível.
5.10. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa adotado.
5.11. Caso seja adotado para o envio de lances na Concorrência eletrônica o modo de disputa “aberto”, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.
5.11.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.
5.11.2. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.
5.11.3. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.
5.11.4. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o pregoeiro, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.
5.11.5. Após o reinício previsto no item supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.
5.12. Caso seja adotado para o envio de lances na Concorrência eletrônica o modo de disputa “aberto e fechado”, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com lance final e fechado.
5.12.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração inicial de quinze minutos. Após esse prazo, o sistema encaminhará aviso de fechamento iminente dos lances, após o que transcorrerá o período de até dez minutos, aleatoriamente determinado, findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.
5.12.2. Encerrado o prazo previsto no subitem anterior, o sistema abrirá oportunidade para que o autor da oferta de valor mais baixo e os das ofertas com preços até 10% (dez por cento) superiores àquela possam ofertar um lance final e fechado em até cinco minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.
5.12.3. No procedimento de que trata o subitem supra, o licitante poderá optar por manter o seu último lance da etapa aberta, ou por ofertar melhor lance.
5.12.4. Não havendo pelo menos três ofertas nas condições definidas neste item, poderão os autores dos melhores lances subsequentes, na ordem de classificação, até o máximo de três, oferecer um lance final e fechado em até cinco minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.
5.12.5. Após o término dos prazos estabelecidos nos itens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.
5.13. Caso seja adotado para o envio de lances na Concorrência eletrônica o modo de disputa “fechado e aberto”, poderão participar da etapa aberta somente os licitantes que apresentarem a proposta de menor preço/ maior percentual de desconto e os das propostas até 10% (dez por cento) superiores/inferiores àquela, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, até o encerramento da sessão e eventuais prorrogações.

5.13.1. Não havendo pelo menos 3 (três) propostas nas condições definidas no item 5.13, poderão os licitantes que apresentaram as três melhores propostas, consideradas as empatadas, oferecer novos lances sucessivos.
5.13.2. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.
5.13.3. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.
5.13.4. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.
5.13.5. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o pregoeiro, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.
5.13.6. Após o reinício previsto no subitem supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.
5.14. Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.
5.15. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
5.16. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.
5.17. No caso de desconexão com o Pregoeiro, no decorrer da etapa competitiva da Concorrência, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.
5.18. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o pregoeiro persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Pregoeiro aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.
5.19. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
5.20. Em relação a itens não exclusivos para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez encerrada a etapa de lances, será efetivada a verificação automática, junto à Receita Federal, do porte da entidade empresarial. O sistema identificará em coluna própria as microempresas e empresas de pequeno porte participantes, procedendo à comparação com os valores da primeira colocada, se esta for empresa de maior porte, assim como das demais classificadas, para o fim de aplicar-se o disposto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123, de 2006, regulamentada pelo Decreto nº 8.538, de 2015.
5.20.1. Nessas condições, as propostas de microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) acima da melhor proposta ou melhor lance serão consideradas empatadas com a primeira colocada.
5.20.2. A melhor classificada nos termos do subitem anterior terá o direito de encaminhar uma última oferta para desempate, obrigatoriamente em valor inferior ao da primeira colocada, no prazo de 5 (cinco) minutos controlados pelo sistema, contados após a comunicação automática para tanto.
5.20.3. Caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.
5.20.4. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

5.21. Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.

5.21.1. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021, nesta ordem:

5.21.1.1. Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

5.21.1.2. Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;

5.21.1.3. Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

5.21.1.4. Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

5.21.2. Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

5.21.2.1. Empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;

5.21.2.2. Empresas brasileiras;

5.21.2.3. Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

5.21.2.4. Empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

5.22. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer abaixo do percentual máximo ou inferior ao desconto definido para a contratação, o pregoeiro poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.

5.22.1. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.

5.22.2. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

5.22.3. O resultado da negociação será divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

5.22.4. O pregoeiro solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de 2 (duas) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

5.22.5. É facultado ao pregoeiro prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.

5.23. Após a negociação do preço, o Pregoeiro iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

5.24. Em observância ao § 2º, do art. 61, da Lei Federal n.º 14.133/2021, a negociação direta com o primeiro colocado de licitação será realizada por meio de comunicado emitido no sistema eletrônico, devendo o licitante responder no prazo máximo de 10 (dez) minutos, após o qual será emitido o resultado definitivo da licitação (Art. 69 do Decreto Municipal nº. 7.034/2024).

6. DA FASE DE JULGAMENTO

6.1. Encerrada a etapa de negociação, o agente de contratação verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 2.6 do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

6.1.1. SICAF;

6.1.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis); e

6.1.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep).

6.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei n° 8.429, de 1992.

6.3. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Pregoeiro diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. (IN nº 3/2018, art. 29, *caput*)

6.3.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. (IN nº 3/2018, art. 29, §1º).

6.3.2. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação. (IN nº 3/2018, art. 29, §2º).

6.3.3. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

6.4. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs, o pregoeiro verificará se faz jus ao benefício, em conformidade com os itens e 3.4 deste edital.

6.5. Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o pregoeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos, observado o disposto no artigo 29 a 35 da IN SEGES nº 73, de 30 de setembro de 2022.

6.6. Será desclassificada a proposta vencedora que:

6.6.1. Contiver vícios insanáveis;

6.6.2. Não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência;

6.6.3. Apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

6.6.4. Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

6.6.5. Apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

6.7. No caso de bens e serviços em geral, é indício de inexequibilidade das propostas valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado pela Administração.

6.7.1. A inexequibilidade, na hipótese de que trata o **caput**, só será considerada após diligência do pregoeiro, que comprove:

6.7.1.1. Que o custo do licitante ultrapassa o valor da proposta; e

6.7.1.2. Inexistirem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta.

6.8. Em contratação de serviços de engenharia, além das disposições acima, a análise de exequibilidade e sobrepreço considerará o seguinte:

6.8.1. Nos regimes de execução por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral, semi-integrada ou integrada, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado;

6.8.2. No regime de empreitada por preço unitário, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado.

6.8.3. Será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com a Lei.

6.9. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

6.10. Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela Administração, o licitante classificado em primeiro lugar será convocado para apresentar Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

6.10.1. Em se tratando de serviços de engenharia, o licitante vencedor será convocado a apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, seguindo o modelo elaborado pela Administração, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

6.11. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço e que se comprove que este é o bastante para arcar com todos os custos da contratação;

6.11.1. O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

6.11.2. Considera-se erro no preenchimento da planilha passível de correção a indicação de recolhimento de impostos e contribuições na forma do Simples Nacional, quando não cabível esse regime.

7.

8. DA FASE DE HABILITAÇÃO

8.1. **Os documentos previstos neste Edital e Projeto Básico, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos Art. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021, no prazo de 02 (duas) horas a partir da solicitação do Agente de Contratação, este prazo poderá ser prorrogado por igual período caso haja necessidade justificada. Os documentos de Habilitação serão enviados exclusivamente por meio de sistema e com a data de validade válida no momento da solicitação do Agente de Contratação**.

8.2. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original, por cópia autenticada (será atendido o solicitado na súmula 11/2023 TCE/RJ, onde, não será exigido a apresentação de cópia autenticada).

8.3. Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).

8.4. Será verificado se o licitante apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

8.5. O licitante deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

8.6. A habilitação será verificada por meio eletrônico, nos documentos inseridos pelo licitante no próprio Sistema.
8.6.1. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir. (IN nº 3/2018, art. 4º, §1º, e art. 6º, §4º).
8.7. É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus documentos enviados e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados. (IN nº 3/2018, art. 7º, *caput*).
8.7.1. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação. (IN nº 3/2018, art. 7º, parágrafo único).
8.8. A verificação pelo pregoeiro, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.
8.9. A verificação dos documentos inseridos no Sistema somente será feita em relação ao licitante vencedor.
8.10. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para (Lei 14.133/21, art. 64, e IN 73/2022, art. 39, §4º):
8.10.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame; e
8.10.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;
8.11. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.
8.12. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital, observado o prazo disposto no subitem.
8.13. Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao edital de licitação, após concluídos os procedimentos de que trata o subitem anterior.
8.14. A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e das empresas de pequeno porte somente será exigida para efeito de contratação, e não como condição para participação na licitação (art. 4º do Decreto nº 8.538/2015).
8.15. Quando a fase de habilitação anteceder a de julgamento e já tiver sido encerrada, não caberá exclusão de licitante por motivo relacionado à habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento.
8.16. **A documentação relativa à HABILITAÇÃO JURÍDICA consistirá em:**
a) Registro Comercial, no caso de empresário pessoa física;
b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

e) A sociedade simples que não adotar um dos tipos regulados nos artigos 1.039 a 1.092, deverá mencionar, no contrato social, por força do art. 997, inciso VI, as pessoas naturais incumbidas da administração;
f) A ata da respectiva fundação, e o correspondente registro na Junta Comercial, bem como o estatuto com a ata da assembleia de aprovação, na forma do artigo 18 da Lei nº 5.764/71, em se tratando de sociedade cooperativa.

8.17. **A documentação relativa à QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA consistirá em:**
a) Certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, referente à matriz e, quando for o caso, igualmente da filial licitante, em data não anterior a 90 (noventa) dias da abertura da sessão pública desta CONCORRÊNCIA, se outro prazo não constar do documento.

8.18. **A documentação relativa à REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA consistirá em:**
a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
c) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante a apresentação de Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda;
d) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, relativa aos tributos relacionados com o objeto licitado;
d.1) Caso o licitante esteja estabelecido no Estado do Rio de Janeiro, a prova de regularidade com a Fazenda Estadual será feita por meio da apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda e Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, expedida pela Procuradoria Geral do Estado ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o licitante, em razão do objeto social, está isento de inscrição estadual;
e) Fazenda Municipal: apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o licitante, em razão do objeto social, está isento de inscrição municipal;
f) Certificado de Regularidade de Situação para com o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS);
g) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011;

8.19. Em se tratando de microempresa, empresa de pequeno porte, havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, desde que atendidos os demais requisitos do Edital, a(s) empresa(s) nesta condição será(ão) declarada(s) habilitada(s) sob condição de regularização da documentação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual prazo, a contar do momento em que for declarado vencedor do certame, para regularização da documentação, para pagamento ou parcelamento do débito e para emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa

8.20. A não regularização da documentação no prazo estipulado implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções cabíveis.

8.21. **A vencedora do certame deverá apresentar Projeto de Viabilidade Econômico-Financeiro à Administração, no prazo de até 45 (quarenta e cinco dias) após a realização do certame, para que seja analisado por Comissão Técnica nomeada para esse fim.**

8.22. **Deverá apresentar ainda as DECLARAÇÃO UNIFICADA:**
a) Declaração Unificada conforme modelo. (ANEXO III)

a.1) Na ausência da Declaração Unificada elencada no item 8.22 a) considera-se válida as Declarações devidamente preenchidas e dispostas no campo próprio do sistema eletrônico, sendo que a Declaração Unificada será solicitada como documento complementar pelo pregoeiro.

9. DOS RECURSOS

9.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.
9.2. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.
9.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante:
9.3.1. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;
9.3.2. O prazo para a manifestação da intenção de recorrer não será inferior a 10 (dez) minutos.
9.3.3. O prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;
9.3.4. Na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.
9.4. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema ou por e-mail (licitacao@miguelpereira.rj.gov.br).
9.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
9.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.
9.7. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
9.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
9.9. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.
9.10. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no sítio eletrônico www.miguelpereira.rj.gov.br.

10. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:
10.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a pregoeiro/a durante o certame;
10.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:
10.1.2.1. Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;
10.1.2.2. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
10.1.2.3. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou
10.1.2.4. Deixar de apresentar amostra;
10.1.2.5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;
10.1.3. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
10.1.3.1. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

10.1.4. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação
10.1.5. Fraudar a licitação
10.1.6. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:
10.1.6.1. Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
10.1.6.2. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;
10.1.6.3. Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;
10.1.7. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação
10.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.
10.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:
10.2.1. Advertência;
10.2.2. Multa;
10.2.3. Impedimento de licitar e contratar e
10.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.
10.3.2. As peculiaridades do caso concreto
10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes
10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública
10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
10.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de **30 (trinta) dias** úteis, a contar da comunicação oficial.
10.4.1. Para as infrações previstas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, a multa será de 5% do valor do contrato licitado.
10.4.2. Para as infrações previstas nos itens 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7 e 10.1.8, a multa será de 20% do valor do contrato licitado.
10.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
10.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
10.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
10.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7 e 10.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.
10.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 10.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.

10.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
10.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
10.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.
10.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
10.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

11. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

11.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.
11.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.
11.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo e-mail licitacao@miguelpereira.rj.gov.br.
11.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.
11.4.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.
11.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.
12.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Pregoeiro.
12.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.
12.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.
12.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
12.6. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

12.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
12.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.
12.9. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.
12.10. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no site da Prefeitura (www.miguelpereira.rj.gov.br) e no endereço eletrônico onde será realizada a sessão www.comprasbr.com.br.
12.11. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
12.11.1. ANEXO I - Termo de Referência
12.11.2. ANEXO II – Modelo de Proposta de Preços
12.11.3. ANEXO III – Minuta de Termo de Contrato
12.11.4. ANEXO IV – Declaração Unificada
12.11.5. ANEXO V – Análise de Risco
12.11.6. O ETP encontra-se na íntegra em nosso Portal Transparência, na plataforma www.comprasbr.com.br e no PNCP.

Miguel Pereira, 05 de março de 2026.

_____
Secretaria Municipal de Turismo

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO:

1.1. Trata-se de concorrência pública para CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m², de forma a atender a demanda por oferta de novos produtos turísticos, impulsionando a indústria turística local e todo o segmento econômico correlato.

1.2. A Concessão se dará via Processo Licitatório, através da modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA, tendo como Critério de Julgamento, a maior oferta de outorga. Dessa maneira, será declarada vencedora, a empresa que apresentar proposta com MAIOR OFERTA DE OUTORGA AUFERIDA, obedecendo ao critério de julgamento de maior oferta de outorga.

1.3. Sendo a concessão onerosa, a outorga mínima é de 2,5% (dois e meio por cento) da receita bruta e acessória, auferida mensalmente, de todo o empreendimento.

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

1.4. A Concessão terá o prazo de 35 (trinta e cinco) anos, a partir da assinatura, prorrogáveis por mais 35 (trinta e cinco) anos, na forma da lei.

2 - DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO:

2.1. A área possui um total de 6.143,92m², conforme as condições e especificações descritas neste documento, no Edital e no Contrato a ser firmado com a Empresa vencedora do certame.

2.2. O Bem público será CONCEDIDO, no estado material em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias sob a responsabilidade do adjudicatário;

2.3. Fica garantido ao concessionário, a qualquer tempo, o direito de preempção para aquisição do imóvel objeto da concessão, após prévia avaliação e arbitramento do valor pela Administração Pública.

2.4. Fica constituído gravame cuja finalidade é a edificação de equipamento turístico, e/ou gastronômico, e/ou de entretenimento, e/ou hoteleiro e/ou parques temáticos.

2.5. A LICITANTE VENCEDORA deverá submeter todos os projetos técnicos, para aprovação pela Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a apresentação da proposta.

3 – DA FUNDAMENTAÇÃO:

3.1. O Município de Miguel Pereira tem o Turismo como sua principal atividade econômica. Os investimentos neste setor econômico vêm contribuindo para o posicionamento do Município enquanto destino turístico celebrado no Estado do Rio de Janeiro, bem como a nível Nacional.

3.2. Tal atividade vem proporcionando impactos positivos ao Município de Miguel Pereira, através da geração de riquezas, renda, empregos, e oportunidades, do estímulo aos setores produtivos pertencentes à sua cadeia, viabilizando o crescimento de todos os seus eixos correlacionados, do incentivo ao trade turístico municipal, em especial aos setores de hotelaria, gastronomia, comércio e serviços.

3.3. Para além, o Município observa o aumento da arrecadação em suas fontes próprias, diminuindo a dependência por fontes externas, viabilizando maiores investimentos na infraestrutura municipal e nos serviços essenciais.

3.4. Os munícipes são contemplados com novas oportunidades de emprego e novas experiências sociais, de lazer e de entretenimento. Ao mesmo tempo, possibilita-se o desenvolvimento de um sentimento de pertencimento, identidade e orgulho nos munícipes miguelenses.

3.5. Por tais fatores, é interesse da Administração o crescimento planejado, estratégico e consciente da atividade turística, uma vez que, acredita-se que tais investimentos proporcionarão benefícios à municipalidade. Através do objeto, busca-se o aumento da oferta turística municipal com a finalidade de viabilizar o crescimento do fluxo de turistas e visitantes.

3.6. Uma estratégia válida a ser utilizada por qualquer administração é a observação dos projetos, estratégias e tendências aplicadas por outros municípios. Através de tal observação é possível identificar as oportunidades e projetos que geraram o retorno esperado, a fim de que possamos adaptá-los à realidade e necessidade miguelense.

3.7. O Município de Gramado, por exemplo, destaca-se no quesito turismo. Os dados do Ministério do Turismo apontam que a cidade foi uma das mais visitadas no ano de 2023, recebendo, em média, oito milhões de turistas[1]. A cidade investiu em equipamentos turísticos, infraestrutura e segurança. Por lógica, as estatísticas impressionantes viabilizaram o auferimento dos benefícios associados à atividade, como o aumento das suas receitas, o crescimento de sua economia, a diminuição do desemprego e da desigualdade, e a promoção de novas experiências sociais.

3.8. Seguindo esta tendência, e também, de outros municípios brasileiros que se tornaram casos de sucesso turístico, o Município de Miguel Pereira vem obtendo destaque com os projetos já implantados, como a Terra dos Dinos, o Trem Turístico Maria-Fumaça, o Espaço do Artesão, o Espaço do Agricultor, o Calçadão do Grawata, a Rua Coberta, a Rua Torta, o Espaço das Flores, a Rua do Aroma, Park Aventura Animal, além de diversos projetos em fase de execução.

3.9. Tais projetos acompanham tal estratégia de promover a renovação do Município de Miguel Pereira enquanto destino turístico, viabilizando o alcance das metas de crescimento e desenvolvimento local.

1 https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/cidades-brasileiras-registram-recordes-de-visitacao-turistica-em-2023

3.10. A concessão do bem constitui uma ação estratégica da Gestão Municipal, de forma a auferir os benefícios da atividade turística promovida pelo empreendimento turístico e/ou gastronômico, e/ou hoteleiro, e/ou parques temáticos.

3.11. Isto posto, a concessão se faz necessária para que, sem custos e de forma a ter a garantia da qualidade da prestação do serviço, a iniciativa privada seja a responsável por entregar a construção, manutenção, operação e exploração da atividade.

3.12. Por todo o exposto, a concessão do imóvel para a implantação de um equipamento turístico, que atenda aos segmentos turístico e/ou hotelaria e/ou gastronomia e/ou entretenimento e/ou parques temáticos, é mais uma importante ação na estratégia turística da Gestão Executiva Municipal.

4– DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO:

4.1. Será permitida a participação de consórcios nesta concorrência, visando à ampliação dos participantes, desde que atendam às exigências deste documento, de seus anexos, do edital e do Art. 15 da Lei nº 14.133/2021;

4.2. É vedada a participação de pessoas jurídicas declaradas inidôneas por ato do Poder Público, sob processo de falência ou impedidas de licitar com a Prefeitura Municipal de Miguel Pereira;

4.3. A participação na licitação implica na plena e total aceitação e submissão a todas as condições e especificações estabelecidas neste documento, seus anexos e edital.

5 - DA VISTORIA:

5.1. A visita técnica será imprescindível para atendimento ao item DO OBJETO deste documento, apesar dos documentos técnicos disponibilizados e de todas as especificações técnicas descritas neste documento, nos anexos e no edital, ainda assim, a visita técnica *in loco*, neste OBJETO, é um instrumento crucial para melhor entendimento de todos os detalhes técnicos do projeto assim como melhorar a acurácia dos valores das propostas ofertadas pelos LICITANTES;

5.2. O LICITANTE que não comparecer a visita técnica, não perderá o direito de concorrer o julgamento do certame licitatório, porém, como o objetivo é dar ao Município a certeza e a comprovação de que o LICITANTE conhece integralmente o objeto da licitação devido ao exame, a conferência e a constatação prévia de todos os detalhes e características técnicas do objeto, para que o mesmo tome conhecimento de tudo aquilo que possa, de alguma forma, influir sobre o custo, preparação da proposta e a plena execução do objeto, o LICITANTE renunciará o direito de futuras alegações de desconhecimento das características do objeto licitado, resguardando o Município de possíveis inexecuções contratuais.

5.3. A LICITANTE que desejar realizar a vistoria deverá entrar em contato para agendamento com a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos, no telefone (24) 99905-5909, no horário de funcionamento: 09:00 às 18:00h;

5.4. A vistoria técnica deverá ser realizada até o quinto dia útil antes da data do certame;

5.5. Todo LICITANTE deverá, após término da visita técnica, assinar o atestado de visita técnica disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de projetos;

5.6. A visita técnica deverá ser realizada por representantes técnicos da LICITANTE com procuração específica para este fim ou por seus sócios ou funcionários, desde que devidamente habilitados e qualificados para este fim;

6 - DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

6.1. Os LICITANTES deverão apresentar propostas de preços de acordo com as especificações deste Documento, anexos e Edital;

6.2. Nos percentuais propostos deverão estar inclusos todos os impostos, taxas, fretes, material, mão de obra, instalações e quaisquer outras despesas necessárias e não especificadas neste termo de referência, mas julgadas essenciais ao cumprimento do objeto;

7- DA HABILITAÇÃO

7.1. Para fins de **habilitação jurídica**, em conformidade com o Art. 66, da Lei 14.133/2021, a LICITANTE deverá apresentar:

7.1.1. Cópia da Cédula de identidade do(s) sócio(s);

7.1.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

7.1.3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

7.1.4. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

7.2. Para fins de **regularidade fiscal e trabalhista**, conforme Art. 68, da Lei 14.133/2024, a LICITANTE deverá apresentar:

7.2.1. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ)

7.2.2. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

7.2.3 Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

7.2.4 Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

7.2.5 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

7.3 Para fins de **qualificação econômico-financeira**, conforme Art. 69, II, da Lei nº 14.133/2021, a LICITANTE deverá apresentar:

7.3.1 Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;

8 - DO VALOR DA OUTORGA E DA ADJUDICAÇÃO:

8.1. O VALOR INICIAL DA OUTORGA exigido para o objeto desta concorrência é, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) da RECEITA BRUTA E ACESSÓRIA AUFERIDA MENSALMENTE

DE TODO O EMPREENDIMENTO, seja por um ou por diversos empreendimentos que estejam estabelecidos no objeto da concessão.

8.2. A adjudicação será por MAIOR OFERTA DE OUTORGA.

8.3. Inexistindo manifestação recursal, ou decididos os recursos porventura interpostos, a COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO encaminhará o processo à autoridade competente, para adjudicação e homologação do procedimento licitatório do objeto à LICITANTE classificada em primeiro lugar, neste caso a que ofertou o MAIOR OFERTA DE OUTORGA;

9 – DO INSTRUMENTO CONTRATUAL E SUA GESTÃO:

9.1. Órgão Gerenciador

9.1.1. Secretaria Municipal de Turismo

9.2. Do Instrumento Contratual

9.2.1. A contratação será formalizada por meio da assinatura do Instrumento Contratual.

9.2.2. O prazo de cinco (05) dias, após convocação pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO, para a assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo fornecedor durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pelo Município.

9.2.3. Poderá ser acrescentada, ao contrato a ser assinada, qualquer vantagem apresentada pelo fornecedor registrado em sua proposta, desde que seja pertinente e compatível com os termos deste Documento, seus anexos e Edital;

9.3. Da Vigência

9.3.1. O CONTRATO terá a vigência de 35 (trinta e cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período;

9.4. Da Gestão do Contrato

9.4.1. O Gestor do Contrato deverá observar as seguintes determinações:

9.4.1.1. Encaminhar à área administrativa competente e a fiscalização do contrato, eventuais pedidos de modificação contratual;

9.4.1.2. Encaminhar a indicação de sanções previstas em contrato à área administrativa competente para aplicação de penalidade;

9.4.1.3. Encaminhar formalmente as demandas de correção dos desvios do contrato ao preposto da CONCESSIONÁRIA;

9.4.1.4. Submeter o processo ao superior imediato para às decisões e providências que extrapolem sua competência;

9.4.1.5. Realizar a reunião inicial com a fiscalização do contrato, a unidade requisitante e o preposto da CONCESSIONÁRIA e demais envolvidos e informá-los de seus direitos previstos em contrato, além de esclarecimentos de dúvidas da execução contratual;

9.4.1.6. A omissão, total ou parcial, da gestão do contrato não eximirá a CONCESSIONÁRIA da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência, estabelecidas e acordadas neste documento, seus anexos, no Edital e outras previstas no Contrato.

9.5. Obrigações da CONCESSIONÁRIA

9.5.1. Dar integral cumprimento ao presente documento, ao edital e ao instrumento contratual, bem como à legislação vigente, a todas as normas pertinentes, à sua proposta, bem como às necessidades e orientações da Administração.

9.5.2. Apresentar Projetos Técnicos de engenharia/arquitetura para a aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos.

9.5.3. Indicar imediatamente à assinatura do Contrato e sempre que ocorrer alteração, um Preposto com plenos poderes para representá-la, administrativa ou judicialmente, assim como decidir acerca de questões relativas aos serviços, e atender aos do, principalmente em situações de urgência, por meio de telefonia móvel ou outro meio igualmente eficaz;

9.5.4. Fornecer números telefônicos, ou outros meios igualmente eficazes, para contato do PODER CONCEDENTE com o Preposto, ainda que fora do horário normal de expediente, sem que isto gere qualquer custo adicional;

9.5.5. Supervisionar os serviços realizados por sua equipe de trabalho, por meio do Preposto, que deverá, pelo menos uma vez por mês e sempre que necessário, visitar as dependências do Município, se inteirando das condições de execução do serviço e promovendo as alterações necessárias;

9.5.6. Dirimir qualquer dúvida e prestar esclarecimentos acerca da execução do Contrato, durante toda a sua vigência;

9.5.7. Assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização dos serviços para execução do objeto do Contrato pelo GESTOR e FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, durante a sua execução;

9.5.8. Executar os serviços com a devida cautela, de forma a garantir a segurança de informações, dados e equipamentos do Município;

9.5.9. Observar, na execução dos serviços, as leis, os regulamentos, as posturas, inclusive de segurança e medicina do trabalho e de segurança pública, bem como todas as normas aplicáveis ao objeto, incluindo as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

9.5.10. Acatar toda orientação advinda do PODER CONCEDENTE com relação ao cumprimento das normas ambientais, desde que lhe seja comunicado formalmente nas ocasiões devidas, não sendo aceitas considerações verbais.

9.5.11. A CONCESSIONÁRIA, durante a vigência contratual, será a única responsável, perante terceiros, pelos atos praticados pelo seu pessoal, não respondendo o PODER CONCEDENTE, em hipótese alguma, por ressarcimento e indenizações, seja a que título for.

9.5.12. Extinta a concessão, seja por decurso do tempo, rescisão administrativa ou judicial, caducidade, cassação ou por qualquer outro motivo, independentemente de notificação ou indenização, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à CONCESSIONÁRIA conforme previsto no edital e estabelecido no termo de concessão;

9.5.13. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias. A assunção do serviço autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os bens reversíveis;

9.5.14. A CONCESSIONÁRIA se responsabiliza por todas as eventuais licenças, certidões e similares, necessárias ao objeto.

9.5.15. A CONCESSIONÁRIA deverá recrutar os funcionários necessários à execução dos serviços em seu nome, arcando com todos os encargos decorrentes da contratação, inclusive transporte e alimentação;

9.5.16. Responder pelos danos de qualquer natureza que venham a sofrer seus empregados, terceiros ou do Município, em razão de acidentes ou de ação ou omissão dolosa ou culposa de seus funcionários ou de quem estiver credenciado a agir em seu nome;

9.5.17. Responsabilizar-se exclusiva e integralmente pelo pessoal utilizado na execução dos serviços incluindo os encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais, resultantes de vínculo empregatício, cujo ônus e obrigações em nenhuma hipótese poderão ser transferidos para o MUNICÍPIO, utilizando profissionais em número suficiente;

9.5.18. Reparar, corrigir, remover, substituir ou refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os trabalhos e objetos nos quais forem detectados defeitos, vícios ou incorreções, imediatamente ou no prazo estabelecido, sem qualquer custo repassado ao Município;

9.5.19. Manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, devendo comunicar ao GESTOR e FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a continuidade da contratação, bem como substituir os documentos com prazo de validade expirado.

9.6. Obrigações do PODER CONCEDENTE:

9.6.1. Notificar a CONCESSIONÁRIA sobre qualquer irregularidade encontrada na execução dos serviços, fixando-lhe, quando não pactuado, prazo para corrigi-la;

9.6.2. Emitir autorizações de serviços e normas técnicas para sua execução;

9.6.3. Expedir atestado de inspeção dos serviços prestados, que servirá como instrumento de avaliação do cumprimento das obrigações contratuais;

9.6.4. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos funcionários da CONCESSIONÁRIA, em relação aos serviços para execução do objeto do Contrato;

9.6.5. Fiscalizar a execução do Contrato, o que não fará cessar ou diminuir a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pelo perfeito cumprimento das obrigações

estipuladas, nem por quaisquer danos, inclusive quanto a terceiros, ou por irregularidades constatadas;

9.6.6. Extinta a concessão, seja por decurso do tempo, rescisão administrativa ou judicial, caducidade, cassação ou por qualquer outro motivo, independentemente de notificação ou indenização, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à CONCESSIONÁRIA conforme previsto no edital e estabelecido no termo de concessão;

9.6.7. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias. A assunção do serviço autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os bens reversíveis;

9.6.8. Fornecer à CONTRATADA condições e informações necessárias ao integral cumprimento da concessão;

9.6.9. Acompanhar e fiscalizar a perfeita execução deste objeto, através do GESTOR, cabendo a este registrar, com a ciência do representante da CONTRATADA, todas as ocorrências relacionadas com a execução da contratação, podendo, em razão de falhas porventura observadas, notificá-la relativamente a qualquer irregularidade encontrada, determinando as providências para a regularização do que for necessário.

9.7. Das Sanções

9.7.1. A inexecução dos serviços, total ou parcial, a execução imperfeita, a demora na execução ou qualquer inadimplemento ou infração contratual, sujeitará a CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber, às seguintes penalidades, que deverá(ão) ser graduada(s) de acordo com a gravidade da infração:

A) advertência;

B) multa administrativa;

C) suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública;

D) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

9.7.2. A sanção administrativa deve ser determinada de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida.

9.7.2.1. Quando a penalidade envolver prazo ou valor, a natureza e a gravidade da falta cometida também deverão ser consideradas para a sua fixação.

9.7.3. A imposição das penalidades é de competência exclusiva do órgão LICITANTE:

9.7.3.1. A advertência e a multa, previstas nas alíneas a e b, serão impostas pelo Ordenador de Despesa;

9.7.3.2. A suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, prevista na alínea c, do item 6.7.1, será imposta pelo Ordenador de Despesa, devendo, neste caso, a decisão ser submetida à apreciação do próprio Exmo. Sr. Prefeito;

9.7.3.3. A aplicação da sanção prevista na alínea d, do item 6.7.1, é de competência exclusiva do Exmo. Sr. Prefeito;

9.7.4. A multa administrativa:

9.7.4.1. corresponderá ao valor em até 5% (cinco por cento) sobre o valor total dos 06 (seis) últimos pagamentos do VALOR DE OUTORGA acordada, aplicada de acordo com a gravidade da infração;

Parágrafo único: Caso não tenha 06 (seis) pagamentos do VALOR DE REFERÊNCIA DA OUTORGA, aplicar no quantitativo de valores anteriores fator de multiplicação para alcançar seis pagamentos.

9.7.4.2. Poderá ser aplicada cumulativamente a qualquer outra;

9.7.4.3. Não tem caráter compensatório e seu pagamento não exime a responsabilidade por perdas e danos das infrações cometidas;

9.7.4.4. Deverá ser graduada conforme a gravidade da infração;

9.7.4.5. Nas reincidências específicas, deverá corresponder ao dobro do valor da que tiver sido inicialmente imposta, observando-se sempre o limite de 20% (vinte por cento) do valor do contrato, conforme preceitua o artigo 87 do Decreto Estadual n.º 3.149/80.

9.7.5 A suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública:

9.7.5.1. Não poderá ser aplicada em prazo superior a 02 (dois) anos;

9.7.5.2. Sem prejuízo de outras hipóteses, deverá ser aplicada quando o adjudicatário faltoso, sancionado com multa, não realizar o depósito do respectivo valor, no prazo devido;

9.7.5.3. Será aplicada, pelo prazo de 01 (um) ano, conjuntamente à rescisão contratual, no caso de descumprimento total ou parcial do objeto, configurando inadimplemento.

9.7.6. A declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, prevista na alínea d, do item 6.7.1., perdurará pelo tempo em que 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 o contratado ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos causados.

Parágrafo Único: A reabilitação poderá ser requerida após 02 (dois) anos de sua aplicação.

9.7.7. O atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais sujeitará a CONCESSIONÁRIA à multa de mora de 1% (um por cento) por dia útil que exceder o prazo estipulado, a incidir sobre o valor do contrato, da nota de empenho ou do saldo não atendido, respeitado o limite do art. 412 do Código Civil, sem prejuízo da possibilidade de

rescisão unilateral do contrato pelo MUNICÍPIO ou da aplicação das sanções administrativas.

9.7.8. A aplicação de sanção não exclui a possibilidade de rescisão administrativa do Contrato, garantido o contraditório e a defesa prévia.

9.7.9. A aplicação de qualquer sanção será antecedida de intimação do interessado que indicará a infração cometida, os fatos e os fundamentos legais pertinentes para a aplicação da penalidade, assim como a penalidade que se pretende imputar e o respectivo prazo e/ou valor, se for o caso.

9.7.9.1. Ao interessado será garantido o contraditório e a defesa prévia.

9.7.9.2. A intimação do interessado deverá indicar o prazo e o local para a apresentação da defesa.

9.7.9.2.1. A defesa prévia do interessado será exercida no prazo de 5 (cinco) dias úteis, no caso de aplicação das penalidades previstas nas alíneas a, b e c, e no prazo de 10 (dez) dias, no caso da alínea d, todas do item 1.6.1.

9.7.9.3. Será emitida decisão conclusiva sobre a aplicação ou não da sanção, pela autoridade competente, devendo ser apresentada a devida motivação, com a demonstração dos fatos e dos respectivos fundamentos jurídicos.

9.7.10. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato dentro do prazo estipulado pelo Município, sem que haja justo motivo para tal, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e determinará a aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do VALOR DE REFERÊNCIA DA OUTORGA acordada e estimada conforme ESTUDO DE VIABILIDADE, multiplicado por 12 (doze), cabendo, ainda, a aplicação das demais sanções administrativas.

9.7.11. As penalidades previstas no item 6.7.1 também poderão ser aplicadas aos LICITANTES e ao adjudicatário.

9.7.11.1. Os LICITANTES, adjudicatários e contratantes que forem penalizados com as sanções de suspensão temporária da participação em licitação e impedimento

de contratar e a declaração de inidoneidade para licitar e contratar por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal ficarão impedidos de contratar com a Administração Pública do Estado do Rio de Janeiro enquanto perdurarem os efeitos da respectiva penalidade.

9.7.12. As penalidades impostas aos LICITANTES serão registradas pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO no Cadastro do Município de Miguel Pereira.

9.7.13. A CONCESSIONÁRIA não incorrerá em multa durante as prorrogações compensatórias expressamente concedidas pelo MUNICÍPIO, em virtude de caso fortuito, força maior ou de impedimento ocasionado pela Administração.

9.7.14 A integralização do pagamento com atraso de até 05 (CINCO) dias do vencimento previsto, conforme estabelecido no subitem DO PRAZO DE PAGAMENTO, ensejará a incidência de multa de 3% (três por cento) DO VALOR DE REFERÊNCIA;

9.8. Da Fiscalização

9.8.1. A responsabilidade pela fiscalização da execução dos serviços ficará a cargo da SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO (SMT), através de servidor a ser designado como fiscal do contrato a ser firmado, que deverá observar, no mínimo, as seguintes determinações:

9.8.1.1. Verificar a conformidade da CONCESSIONÁRIA, da execução do objeto;

9.8.1.2. Atestar a regularidade da execução contratual;

9.8.1.3. Orientar, no caso de dúvidas apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, sobre os procedimentos a serem adotados;

9.8.1.4. Informar ao GESTOR DO CONTRATO o descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, dos compromissos pactuados, que poderá ensejar na aplicação de penalidades;

9.8.1.5. Comunicar ao GESTOR DO CONTRATO às ocorrências que não tenham sido regularizadas pela CONCESSIONÁRIA ou que não tenha se manifestado no prazo estabelecido;

9.8.1.6. A omissão, total ou parcial, da fiscalização não eximirá a CONCESSIONÁRIA da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência, estabelecidas e acordadas neste documento, seus anexos, no Edital e outras previstas no Contrato.

10 – DO PAGAMENTO

10.1. Da Forma de Pagamento

10.1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá pagar mensalmente, durante toda vigência do contrato, via documento de arrecadação municipal (DAM), o valor correspondente à outorga onerosa da receita bruta e acessória auferida mensalmente de todo o empreendimento.

10.2. Prazo de Pagamento:

10.2.1. O pagamento dos valores mensais, deverão ser pagos até o dia 10 de cada mês.

10.2.2. No caso de atraso de pagamento, serão devidos ao MUNICÍPIO, encargos moratórios à taxa nominal de 3% a.a. (três por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples;

10.2.3. O valor dos encargos será calculado pela fórmula: EM = I x N x VP, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00008219 (i = ((tx/100)/365); e VP = Valor da prestação em atraso.

Miguel Pereira, 19 de janeiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

EDITAL
ANEXO II
MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

SERVIÇO PÚBLICO MUNICIPAL **ANEXO II**	Processo nº**: 743/2026** Licitação por: **Concorrência Pública** A realizar-se em: **__/__/2026 às __:__ hs**.
Proposta De Preços / Concorrência	
A empresa ao lado propõe-se a executar o serviço à Prefeitura de Miguel Pereira pelos preços assinalados, obedecendo rigorosamente às condições constantes no Edital de Licitação por **Concorrência n° 002/2026**	**CARIMBO DA EMPRESA**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	PERCENTUAL DE OUTOGA ONEROSA
01	**CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m².**	**_____%**

Percentual Total por Extenso: (_____)

OBSERVAÇÕES: Ser datilografada, sem emendas e rasuras; conter os preços em algarismo e por extenso, por unidade, já incluídas as despesas de fretes, impostos federais ou estaduais e descontos especiais a ser datada e assinada pelo gerente ou seu procurador. O proponente se obrigará, mediante devolução da PROPOSTA DE PREÇOS a cumprir os termos nela contidos. A via da PROPOSTA DE PREÇOS deverá ser devolvida a este ÓRGÃO, até a hora e data marcadas. A licitação mediante PROPOSTA DE PREÇOS poderá ser anulada no todo ou em parte, de conformidade com a legislação vigente.	**Prazo de validade:** **Validade da Proposta por: 60 (sessenta) dias** **Local da execução:** Declaramos inteira submissão ao presente Termo e Legislação vigente Em____/____/_____

Assinatura do responsável pela Empresa

Fontes das Minutas de Editais: https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/modelos-da-lei-no-14-133-21-para-pregao-e-concorrencia

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

EDITAL
ANEXO III
MINUTA DE CONTRATO DE CONCESSÃO Nº ___/2026
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 002/2026

CONTRATO REFERENTE A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m², SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, E O FORNECEDOR ABAIXO INDICADO.

O MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA, pela **Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**, através da **Secretaria Municipal de Turismo,** CNPJ: 32.415.283/0001-29, na qualidade e ora designado **ÓRGÃO GERENCIADOR**, representado neste ato pelo Ordenador de Despesas, Secretário Municipal Aarão de Moura Brito Neto, C.I. n.º 00475931003 DETRAN/RJ e CPF n.º 582.708.767-04, ora denominada **AUTORIDADE COMPETENTE**, e a empresa _____ situada na _____ e inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, daqui por diante denominada **FORNECEDOR**, representada neste ato por _____, cédula de identidade nº _____, expedida pelo _____, CPF _____, lavram a presente **Contrato**, na forma do disposto no processo administrativo nº **743/2026**, implantado pelo processo licitatório citado, homologado pelo Ordenador de Despesas em __/__/2026, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto nº 7.034, de 23 de janeiro de 2024, Decreto nº 7.377 de 19 de fevereiro de 2025 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m²**, conforme as especificações contidas no Edital; Termo de Referência – **Anexo I** do Edital e da Proposta de Preços – **Anexo II** do Edital.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O contrato terá vigência de 35 (trinta e cinco) anos a partir da sua assinatura, tendo sua eficácia após a publicação do extrato no Diário Oficial do Município de Miguel Pereira (DOM), podendo ser prorrogado por igual período.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO METODOLOGIA (EXECUÇÃO)

A concessionária deverá cumprir todos os prazos estabelecidos no Instrumento Contratual.

A Concessionária que não cumprir os prazos estabelecidos, seja no Edital ou no Contrato a ser celebrado, estará sujeita às penalidades estabelecidas neste documento, no edital e no contrato;
Qualquer desvio ou intercorrência, motivada por caso fortuito ou força maior, que inviabilize o cumprimento dos prazos elencados deve ser imediatamente informada ao Gestor do Contrato, para avaliação.

CLÁUSULA QUARTA: DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

O percentual de outorga onerosa da contratação é de ___% (_____) da receita bruta e acessória auferida mensalmente de todo o empreendimento, seja por um ou por diversos empreendimentos que estejam estabelecidos no objeto da concessão.
No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA SEXTA: DO PAGAMENTO

DA FORMA DE PAGAMENTO
A CONTRATADA deverá pagar mensalmente, durante toda vigência do contrato, via documento de arrecadação municipal (DAM), os valores especificados no item DO VALOR DE OUTORGA AUFERIDA MENSALMENTE DE TODO O EMPREENDIMENTO.
DO PRAZO DE PAGAMENTO
Os pagamentos referentes aos valores mensais, deverão ser pagos até o dia 10 de cada mês;
No caso de atraso de pagamento, serão devidos ao MUNICÍPIO, encargos moratórios à taxa nominal de 3% a.a. (três por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples;
O valor dos encargos será calculado pela fórmula: EM = I x N x VP, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00008219 (i = ((tx/100)/365); e VP = Valor da prestação em atraso.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO REAJUSTE

Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.
Após o interregno de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Notificar a CONCESSIONÁRIA sobre qualquer irregularidade encontrada na execução dos serviços, fixando-lhe, quando não pactuado, prazo para corrigi-la;
Emitir autorizações de serviços e normas técnicas para sua execução;
Expedir atestado de inspeção dos serviços prestados, que servirá como instrumento de avaliação do cumprimento das obrigações contratuais;
Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos funcionários da CONCESSIONÁRIA, em relação aos serviços para execução do objeto do Contrato;
Fiscalizar a execução do Contrato, o que não fará cessar ou diminuir a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pelo perfeito cumprimento das obrigações estipuladas, nem por quaisquer danos, inclusive quanto a terceiros, ou por irregularidades constatadas;
Extinta a concessão, seja por decurso do tempo, rescisão administrativa ou judicial, caducidade, cassação ou por qualquer outro motivo, independentemente de notificação ou indenização, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à CONCESSIONÁRIA conforme previsto no edital e estabelecido no termo de concessão;
Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias. A assunção do serviço autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os bens reversíveis;
Fornecer à CONTRATADA condições e informações necessárias ao integral cumprimento da concessão;
Acompanhar e fiscalizar a perfeita execução deste objeto, através do GESTOR, cabendo a este registrar, com a ciência do representante da CONTRATADA, todas as ocorrências relacionadas com a execução da contratação, podendo, em razão de falhas porventura observadas, notificá-la relativamente a qualquer irregularidade encontrada, determinando as providências para a regularização do que for necessário.

CLÁUSULA NONA: OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Dar integral cumprimento ao presente documento, ao edital e ao instrumento contratual, bem como à legislação vigente, a todas as normas pertinentes, à sua proposta, bem como às necessidades e orientações da Administração.
Apresentar Projetos Técnicos de engenharia/arquitetura para a aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos.
Indicar imediatamente à assinatura do Contrato e sempre que ocorrer alteração, um Preposto com plenos poderes para representá-la, administrativa ou judicialmente, assim como decidir acerca de questões relativas aos serviços, e atender aos do, principalmente em situações de urgência, por meio de telefonia móvel ou outro meio igualmente eficaz;
Fornecer números telefônicos, ou outros meios igualmente eficazes, para contato do PODER CONCEDENTE com o Preposto, ainda que fora do horário normal de expediente, sem que isto gere qualquer custo adicional;
Supervisionar os serviços realizados por sua equipe de trabalho, por meio do Preposto, que deverá, pelo menos uma vez por mês e sempre que necessário, visitar as dependências do Município, se inteirando das condições de execução do serviço e promovendo as alterações necessárias;
Dirimir qualquer dúvida e prestar esclarecimentos acerca da execução do Contrato, durante toda a sua vigência;
Assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização dos serviços para execução do objeto do Contrato pelo GESTOR e FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, durante a sua execução;
Executar os serviços com a devida cautela, de forma a garantir a segurança de informações, dados e equipamentos do Município;
Observar, na execução dos serviços, as leis, os regulamentos, as posturas, inclusive de segurança e medicina do trabalho e de segurança pública, bem como todas as normas aplicáveis ao objeto, incluindo as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

Acatar toda orientação advinda do PODER CONCEDENTE com relação ao cumprimento das normas ambientais, desde que lhe seja comunicado formalmente nas ocasiões devidas, não sendo aceitas considerações verbais.
A CONCESSIONÁRIA, durante a vigência contratual, será a única responsável, perante terceiros, pelos atos praticados pelo seu pessoal, não respondendo o PODER CONCEDENTE, em hipótese alguma, por ressarcimento e indenizações, seja a que título for.
Extinta a concessão, seja por decurso do tempo, rescisão administrativa ou judicial, caducidade, cassação ou por qualquer outro motivo, independentemente de notificação ou indenização, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à CONCESSIONÁRIA conforme previsto no edital e estabelecido no termo de concessão;
Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias. A assunção do serviço autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os bens reversíveis;
A CONCESSIONÁRIA se responsabiliza por todas as eventuais licenças, certidões e similares, necessárias ao objeto.
A CONCESSIONÁRIA deverá recrutar os funcionários necessários à execução dos serviços em seu nome, arcando com todos os encargos decorrentes da contratação, inclusive transporte e alimentação;
Responder pelos danos de qualquer natureza que venham a sofrer seus empregados, terceiros ou do Município, em razão de acidentes ou de ação ou omissão dolosa ou culposa de seus funcionários ou de quem estiver credenciado a agir em seu nome;
Responsabilizar-se exclusiva e integralmente pelo pessoal utilizado na execução dos serviços incluindo os encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais, resultantes de vínculo empregatício, cujo ônus e obrigações em nenhuma hipótese poderão ser transferidos para o MUNICÍPIO, utilizando profissionais em número suficiente;
Reparar, corrigir, remover, substituir ou refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os trabalhos e objetos nos quais forem detectados defeitos, vícios ou incorreções, imediatamente ou no prazo estabelecido, sem qualquer custo repassado ao Município;
Manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, devendo comunicar ao GESTOR e FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a continuidade da contratação, bem como substituir os documentos com prazo de validade expirado.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA:</u> DAS INFRAÇÕES E SANSÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:
a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
c) Der causa à inexecução total do contrato;
d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
i) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv) **Multa:**

(1) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem, de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

(3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem, de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

(4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem, a multa será de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

(5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem, a multa será de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

(6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem, a multa será de 0,5% a 30% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

a) A natureza e a gravidade da infração cometida;

b) As peculiaridades do caso concreto;

c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) Os danos que dela provierem para o Contratante;

e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional

de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)
As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.
Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
Indenizações e multas.
A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput,* da Lei n.º 14.133, de 2021).
O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não haverá despesas referente a presente contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICAÇÃO

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 n.º 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o Foro Central da Comarca do Município de Miguel Pereira para dirimir qualquer litígio decorrente do presente Contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Miguel Pereira-RJ, __ de _____ de 2026.

_____
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira
Secretário Municipal Aarão de Moura Brito Neto

_____
EMPRESA VENCEDORA
Representante Legal

Testemunhas:

_____ _____
Nome: Nome:
CPF: CPF:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
EDITAL

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

Ao
Agente de Contratação

REF. CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 002/2026, para CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m².

Pelo presente instrumento, a empresa....., CNPJ nº ....., com sede na ....., através de seu representante legal infra-assinado, que:

( ) Declara, sob as penas do artigo 299 do Código Penal, que se **enquadra na situação de microempresa, empresa de pequeno porte ou cooperativa, nos termos da Lei Complementar nº 123/06, alterada pela Lei Complementar nº 147/14**, bem assim que inexistem fatos supervenientes que conduzam ao seu desenquadramento desta situação.

*Marcar este item caso se enquadre na situação de microempresa, empresa de pequeno porte ou cooperativa.

1) Declaramos, para os fins do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, não empregamos menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e nem menores de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos quatorze anos de idade, em cumprimento ao que determina o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133.

2) Declaramos, para os fins que até a presente data inexistem fatos supervenientes impeditivos para habilitação no presente processo licitatório, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

3) Declaramos, para os fins que a empresa não foi declarada inidônea por nenhum órgão público de qualquer esfera de governo, estando apta a contratar com o poder público.

4) Declaramos, para os devidos fins que não possuímos em nosso quadro societário e de empregados, servidor ou dirigente de órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação, nos termos do do artigo 9° da Lei n° 14.133/2021.

5) Comprometo-me a manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

6) Declaramos de que atendemos aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).

7) Declaramos que cumprimos as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.
8) Declaramos que nossa propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

9) Declaramos, para os devidos fins de direito, na qualidade de Proponente dos procedimentos licitatórios, instaurados por este Município, que o(a) responsável legal da empresa é o(a) Sr.(a)....., Portador(a) do RG sob nº ..... e CPF nº ....., cuja função/cargo é.....(sócio administrador/procurador/diretor/etc), **responsável pela assinatura do Contrato.**

10) Declaramos, para os devidos fins que em caso de qualquer comunicação futura referente e este processo licitatório, bem como em caso de eventual contratação, **concordo que o Contrato** seja encaminhado para o seguinte endereço:

E-mail:
Telefone: ( )

11) Caso altere o citado e-mail ou telefone comprometo-me em protocolizar pedido de alteração junto ao Sistema de Protocolo deste Município, sob pena de ser considerado como intimado nos dados anteriormente fornecidos.

12) Nomeamos e constituímos o senhor(a)....., portador(a) do CPF/MF sob n.º....., para ser o(a) responsável para acompanhar a execução do **contrato**, referente ao Pregão Eletrônico nº: ___/2026 e todos os atos necessários ao cumprimento das obrigações contidas no instrumento convocatório, seus Anexos e no Contrato.

13) Declaramos que tomamos conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto desta licitação.

Miguel Pereira, __ de _____ de 2026.

_____
Assinatura do representante legal

OBS:
1 - Esta carta deverá ser confeccionada em papel timbrado do banco, ou devidamente identificada com o carimbo do CNPJ da mesma.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

EDITAL
ANEXO VI
ANÁLISE DE RISCO

I) OBJETO:

Trata-se de Análise de Riscos referente à CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m², de forma a atender a demanda por oferta de novos produtos turísticos, impulsionando a indústria turística local e todo o segmento econômico correlato.

II) OBJETIVO:

Identificar os possíveis riscos, e as causas destes, relacionados à concessão, bem como as ações preventivas e de contingência para mitigá-los.

III) RISCOS RELACIONADOS À CONTRATAÇÃO:

RISCO 1
LICITAÇÃO DESERTA

CAUSA	ALOCAÇÃO
Condições restritivas de participação e de habilitação	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Onerosidade à Administração através dos custos de reelaboração e republicação do edital 2) Retrabalho;
	MITIGAÇÃO
	Condições de participação abertas, com possibilidade de participação de empresas estrangeiras com decreto de autorização, bem como de entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, desde que reunidas em Consórcio com outras sociedades empresárias, e atendam às condições de habilitação;
CAUSA	ALOCAÇÃO
Inviabilidade financeira do objeto	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Impossibilidade de formulação de propostas econômicas exequíveis.
	MITIGAÇÃO
	1) Previsão de investimentos adequados.
CAUSA	ALOCAÇÃO
Agressividade na	PMMP

transferência de riscos	CONSEQUÊNCIA
	1) Custos de reelaboração e republicação do Edital; 2) Inexequibilidade do Contrato e necessidades de aditivos contratuais
	MITIGAÇÃO
	Divisão razoável dos riscos, aliada à garantia do equilíbrio econômico do Contrato nos casos em que o fator de risco não puder ser manejado pela Contratada (ex. força maior, circunstâncias imprevisíveis etc).
CAUSA	ALOCAÇÃO
Dificuldades de financiamento do empreendimento	COMPARTILHADO
	CONSEQUÊNCIA
	1) Impossibilidade de execução dos investimentos previstos no contrato.
	MITIGAÇÃO
	1) Alocação razoável de obrigações à contratada, que poderão ser custeadas e financiadas em condições de mercado; 2) Declaração, pelo particular, de que dispõe de capacidade financeira para tomar os investimentos previstos para o contrato; 3) A não obtenção de financiamento por culpa do particular ensejará sua responsabilização nos termos do contrato.

RISCO 2
SELEÇÃO DE PROPOSTAS AVENTUREIRAS E INEXEQUÍVEIS

CAUSA	ALOCAÇÃO
Realização de propostas irrealistas ou irresponsáveis	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Inexequibilidade do Contrato
	MITIGAÇÃO
	1) Exigência de garantia da proposta; 2) Exigência de declaração da proponente de que dispõe ou tem capacidade de obter recursos financeiros; 3) Previsão de cláusula de saída passível de ser acionada pela PMMP; 4) Previsão contratual de aplicação de multas para o caso de inexecução de obrigações assumidas; 5) Especificação dos casos de reequilíbrio, atribuindo-se ao particular os riscos provenientes de sua proposta;
CAUSA	ALOCAÇÃO
Plano de Negócios/Anteprojeto Inexequível	COMPARTILHADO
	CONSEQUÊNCIA
	1) Inexequibilidade do Contrato
	MITIGAÇÃO
	1) Previsão de termo de referência vinculante para a elaboração do Plano de Negócios/Anteprojeto, cuja elaboração foi precedida por estudos técnicos;

	2) Responsabilidade do concorrente pela observância do Termo de Referência; 3) Responsabilidade da PMMP por eventuais erros no termo de referência disponibilizado.

RISCO 3	
PARALISAÇÃO DO CERTAME POR DECISÃO JUDICIAL OU ADMINISTRATIVA	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Condições restritivas à participação, de julgamento ou equívocos na condução do procedimento licitatório	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Suspensão do Certame
	MITIGAÇÃO
	1) Exigências de habilitação adstritas às previstas em lei ou já utilizadas e aprovadas anteriormente pelos órgãos de controle; 2) Julgamento objetivo da proposta econômica, com base na maior outorga; 3) Descrição objetiva do procedimento da licitação

RISCO 4	
ATRASO NO INÍCIO DA OPERAÇÃO	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Omissão da Concessionária	CONCESSIONÁRIA

	CONSEQUÊNCIA
	1) Impacto na remuneração da Concessionária. 2) Aumento dos custos de operação. 3) Impacto no Repasse dos Valores Pertencentes ao Poder Concedente
	MITIGAÇÃO
	Atuação do Poder Concedente para cumprimento das cláusulas contratuais
CAUSA	ALOCAÇÃO
Omissão do Poder Concedente	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Impacto na remuneração da Concessionária. 2) Aumento dos custos de operação. 3) Impacto no Repasse dos Valores Pertencentes ao Poder Concedente
	MITIGAÇÃO
	Ação judicial do Concessionário pleiteando o início da operação.

RISCO 5
DESCONFORMIDADE NO SERVIÇO PRESTADO

CAUSA	ALOCAÇÃO
Serviços de má qualidade prestados pela Concessionária	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Aumento dos custos de operação. 2) Necessidade de novos investimentos para o atendimento dos parâmetros de desempenho.
	MITIGAÇÃO
	1) Concessionária é responsável pela realização de investimentos para atender aos indicadores de desempenho; 2) Previsão de pesquisa de satisfação dos usuários e canais de comunicação.
CAUSA	ALOCAÇÃO
Reincidência em índices baixos de desempenho.	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Aumento dos custos de operação. 2) Necessidade de novos investimentos para melhoria dos serviços
	MITIGAÇÃO
	1) Previsão de penalidades, possibilidade de intervenção, e de decretação de caducidade da Concessão; 2) Concessionária é responsável pela realização de investimentos para atender aos indicadores de desempenho; 3) Aplicação de penalidades e sanções mais severas em casos de

	reincidência da má qualidade dos serviços
CAUSA	ALOCAÇÃO
Taxa de Evasão	PMMP
	CONSEQUÊNCIA
	1) Redução da Receita da Concessionária motivada pela evasão de usuários 2) Não atendimento aos indicadores de desempenho
	MITIGAÇÃO
	1) Obrigação de atendimento, por parte do Poder Concedente, das condições previstas no Edital; 2) Reforço da fiscalização; 3) Necessidade de Revisão do Contrato de Concessão.

RISCO 6	
PERECIMENTO DOS BENS UTILIZADOS PARA A CONCESSÃO	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Baixa qualidade dos bens	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Investimentos adicionais para a manutenção corretiva e preventiva dos bens, mantendo-os em conformidade com os níveis de qualidade determinados no Contrato.

	2) Aquisição de novos bens.
	MITIGAÇÃO
	Concessionária conserva a responsabilidade integral pelos bens da Concessão, devendo adquiri-los conforme as especificações do Contrato e, quando cabível, substituí-los ou repará-los, corretiva e preventivamente;
CAUSA	ALOCAÇÃO
Danos, furtos, roubos ou perda dos bens da Concessão	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Custos Adicionais
	MITIGAÇÃO
	1) Segurança patrimonial; 2) Previsão de contratação de plano de seguros patrimoniais

RISCO 7	
AUMENTO EXPONENCIAL DA DEMANDA	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Necessidade de investimentos em novos objetos para prestação do serviço	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Aumento dos investimentos para atendimento da demanda

	MITIGAÇÃO
	A concessionária é responsável pela elaboração e alteração, conforme necessidade e mediante aprovação do Concedente, do modelo de negócios para exploração da Concessão.

RISCO 8	
PASSIVOS TRABALHISTA OU PREVIDENCIÁRIO	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Inadimplência	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Responsabilização solidária do Poder Concedente 2) Custos adicionais para o adimplemento.
	MITIGAÇÃO
	1) A Concessionária assume total e exclusiva responsabilidade de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, acidentária, ambiental ou qualquer outra relativa aos seus empregados ou terceiros contratados; 2) Obrigação da Concessionária de manter indene o Poder Concedente em relação a eventual responsabilidade solidária relativa a obrigações trabalhistas e previdenciárias

RISCO 9
GREVE NO SETOR DE OPERAÇÃO

CAUSA	ALOCAÇÃO
Greves e manifestações dos funcionários que trabalham na concessão	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) 1) Paralisação temporária ou permanente da operação.
	MITIGAÇÃO
	1) A concessionária é responsável por gerir as relações mantidas com seus colaboradores, inclusive em situações de greve ou outros tipos de manifestação;

RISCO 10	
FALHAS NOS EQUIPAMENTOS/SISTEMAS	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Utilização de equipamentos obsoletos ou em mau estado de conservação; Não realização de manutenção adequada dos equipamentos/sistemas	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Risco de dano aos usuários
	MITIGAÇÃO
	A Concessionária deverá manter os equipamentos eletrônicos e sistemas em uso de forma permanente, realizando as atualizações necessárias para seu bom e adequado funcionamento

RISCO 11

GESTÃO INADEQUADA DO CONTRATO	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Procedimentos para gestão do Contrato e responsáveis não definidos claramente no Poder Concedente.	Compartilhado
	CONSEQUÊNCIA
	1) Assimetria nos sistemas de informação do Poder Concedente e do Concessionário.
	MITIGAÇÃO
	1) Definição prévia das informações a serem fornecidas pela Concessionária ao Poder Concedente; 2) Exigência de que as informações solicitadas à Concessionária sejam enviadas em formatos compatíveis com os sistemas do Poder Concedente.

RISCO 12	
QUEDA NA QUALIDADE DO SERVIÇO	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Gestão inadequada	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Insatisfação dos usuários. 2) Redução da quantidade de usuários e da rentabilidade da Concessionária.
	MITIGAÇÃO

	1) Previsão contratual de intervenção e de caducidade por má performance medida por um sistema de mensuração de desempenho.

RISCO 13	
FALHA DE RETORNO ECONÔMICO DOS INVESTIMENTOS	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Inflação nos preços dos insumos relacionados às obras de melhoramentos e ampliação da infraestrutura	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Aumento dos Custos 2) Necessidade de aportar recursos próprios adicionais ou de obtê-los em mercado para suportar as obrigações assumidas perante fornecedores e para a execução da Concessão.
	MITIGAÇÃO
	A concessionária deverá suportar a variação dos preços dos insumos.
CAUSA	ALOCAÇÃO
Custos excessivos de execução do projeto	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Redução do retorno econômico projetado pela Concessionária.
	MITIGAÇÃO
	Particular é responsável pelos custos inerentes à Concessão

RISCO 14	
FALÊNCIA OU RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA CONCESSIONÁRIA	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Falta de retorno econômico esperado	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Inexequibilidade do Contrato
	MITIGAÇÃO
	1) Concessionária é responsável pela realização de estudos atualizados e pelo planejamento do retorno econômico da Concessão, assumindo os custos decorrentes de falhas nestes últimos, de ineficiências na execução do Contrato ou pela não concretização de expectativas assumidas por ocasião da contratação; 2) Repercussões para a continuidade do Contrato mitigadas pelo acompanhamento da situação financeira da Concessionária, com possibilidade de intervenção e decretação de caducidade pelo Poder Concedente; 3) Possibilidade de acionamento das garantias de execução do Contrato constituídas pela Concessionária, em caso de inviabilidade do cumprimento das obrigações contratuais.
CAUSA	ALOCAÇÃO
Inadimplência da Concessionária junto a seus financiadores, fornecedores, empregados ou subcontratados	CONCESSIONÁRIA
	CONSEQUÊNCIA
	1) Ações de cobrança, com possível pedido de decretação de falência

	MITIGAÇÃO
	Concessionária é responsável pelos custos inerentes à Concessão, assumindo, inclusive, os custos de contratação do financiamento, custos trabalhistas e previdenciários, assim como com seus fornecedores;

RISCO 15	
AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS VALORES	
CAUSA	ALOCAÇÃO
Redução do valor real da remuneração da Concessionária.	Compartilhado
	CONSEQUÊNCIA
	1) Diminuição das receitas da Concessionária.
	MITIGAÇÃO
	1) Previsão de readequação dos preços, conforme mercado.

Miguel Pereira, 19 de janeiro de 2026.