

TERMO DE REFERÊNCIA – 027/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Número da Requisição:027/2025

Número do Estudo Técnico Preliminar: 027/2025

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO

O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer as condições gerais que regerão a concessão onerosa de uso de bem público, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, do tipo maior oferta de outorga, para exploração comercial do espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal “Débora Paro”, pertencente ao patrimônio do Município.

A concessão será formalizada nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.987/1995, da legislação municipal aplicável e das disposições constantes neste Termo de Referência, no edital da Concorrência e no respectivo contrato de concessão.

A concessão terá natureza onerosa, sendo o concessionário remunerado exclusivamente pela exploração econômica do espaço concedido, sem qualquer repasse financeiro por parte da Administração Pública, obrigando-se, em contrapartida, ao pagamento mensal da outorga pecuniária ofertada no certame.

A concessão não gera vínculo trabalhista, previdenciário ou de qualquer outra natureza entre o Município e os empregados, prepostos ou terceiros contratados pelo concessionário, sendo este o único responsável por todas as obrigações legais decorrentes da exploração do espaço.

O uso do bem público objeto da concessão será restrito à finalidade prevista neste Termo de Referência e no contrato, permanecendo o imóvel como bem público municipal, sendo vedada

qualquer alteração estrutural, ampliação ou modificação sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

| ITEM | DESCRIÇÃO | UNID. MEDIDA | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL |
|------|--|--------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Concessão onerosa de uso do espaço público denominado Quiosque | Mensal | R\$ 100,00 (outorga mínima) | A definir conforme proposta vencedora |

O valor unitário indicado corresponde à outorga mínima mensal, **fixada no Item Estimativa do Valor da Concessão deste Termo de Referência.**

O valor total da concessão será definido a partir do valor mensal ofertado pela licitante vencedora, multiplicado pelo prazo de vigência contratual, conforme resultado do procedimento licitatório, adotando-se o critério de julgamento de maior oferta de outorga.

Prazo de Vigência da Concessão

A concessão onerosa de uso do espaço público denominado Quiosque terá prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato de concessão.

O prazo da concessão poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração Municipal, desde que haja interesse público devidamente justificado, conveniência administrativa, avaliação positiva da execução contratual e manutenção das condições originalmente pactuadas, nos termos da legislação vigente, especialmente da Lei nº 8.987/1995 e da Lei nº 14.133/2021.

A eventual prorrogação dependerá de manifestação expressa da Administração, não constituindo direito adquirido do concessionário.

O contrato de concessão disciplinará de forma detalhada as condições de vigência, prorrogação, fiscalização, penalidades e demais obrigações das partes.

Reajuste da Outorga

Considerando que o prazo de vigência da concessão é superior a 12 (doze) meses, o valor da outorga mensal será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com o objetivo de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da concessão.

O reajuste será calculado com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, aplicando-se o percentual apurado sobre o valor da outorga vigente.

O reajuste não constitui aumento real de valor, mas mera atualização monetária, sendo formalizado mediante apostilamento contratual, nos termos da legislação vigente.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONCESSÃO

Descrição da Necessidade

A Administração Pública Municipal identifica a necessidade de promover a adequada utilização, manutenção, conservação e dinamização do espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal “Débora Paro”, o qual apresenta relevante potencial para apoio às atividades de lazer, recreação, convivência social e atendimento aos frequentadores do parque.

Verifica-se que a gestão direta do referido espaço, nas condições atuais, demandaria investimentos contínuos, custos operacionais, alocação de pessoal e estrutura administrativa específica, o que acarretaria ônus ao erário municipal, sem garantia de eficiência operacional ou sustentabilidade econômica.

Diante desse cenário, mostra-se necessária a delegação onerosa do uso e da exploração do espaço público a particulares, mediante concessão, como forma de assegurar a adequada organização, funcionamento regular, manutenção contínua do quiosque e atendimento compatível com o perfil dos usuários do parque, promovendo a valorização do espaço público e a melhoria da experiência dos munícipes.



Fundamentação

A adoção da concessão onerosa de uso de bem público encontra amparo na legislação vigente, notadamente na Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o planejamento prévio das contratações públicas por meio do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência, bem como na Lei Federal nº 8.987/1995, que disciplina o regime de concessões e permissões de serviços públicos e de uso de bens públicos.

A delegação do uso do bem público mediante procedimento licitatório assegura a observância dos princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, eficiência, economicidade e transparência, permitindo à Administração selecionar a proposta mais vantajosa ao interesse público e estabelecer obrigações claras quanto à exploração, conservação, manutenção e fiscalização do espaço concedido.

A concessão onerosa, a ser formalizada por meio de licitação, mostra-se adequada à natureza do objeto, uma vez que transfere ao particular os riscos e custos da exploração econômica, preserva o patrimônio público, assegura a regular ocupação do espaço e garante retorno financeiro ao Município, sem a geração de vínculo trabalhista ou encargos administrativos para a Administração Pública.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DA CONCESSÃO

A presente solução consiste na concessão onerosa de uso de bem público, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência Pública, para exploração comercial do espaço denominado Quiosque, integrante do patrimônio do Município, pelo prazo e condições estabelecidos neste Termo de Referência, no edital e no contrato de concessão.

A concessão não implica transferência de domínio, posse definitiva ou constituição de direito real sobre o imóvel, permanecendo a titularidade integralmente com a Administração Municipal. O uso do bem será concedido ao particular a título oneroso, precário e temporário,



SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER, EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES N° 60 - PARQUE DÉBORA PARO
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

exclusivamente para a finalidade prevista, sendo vedada qualquer destinação diversa daquela expressamente autorizada.

Caracterização do Bem Público – Objeto da Concessão

O bem público objeto da concessão corresponde ao Quiosque localizado no Parque Municipal “Débora Paro”, integrante do patrimônio público municipal.

O imóvel dispõe da seguinte estrutura física existente:

- cozinha com pia;
- área de atendimento ao público;
- dois banheiros;
- área externa com cobertura perimetral;
- área cimentada não coberta, destinada à instalação de mesas e cadeiras.

Quanto à situação atual, o imóvel encontra-se disponível para uso, podendo demandar serviços de manutenção, adequação e pequenos reparos para o início das atividades.

O bem será entregue ao concessionário no estado em que se encontra, cabendo-lhe a execução de reformas não estruturais, tais como pintura, ajustes, manutenção e substituição de itens desgastados, ficando vedadas quaisquer alterações estruturais, ampliações ou modificações permanentes sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

Vistoria Técnica do Imóvel

Com o objetivo de assegurar a adequada elaboração das propostas, será facultado aos interessados realizar vistoria técnica no imóvel objeto da concessão, mediante prévio agendamento junto à Administração Municipal, em dias e horários a serem definidos no edital.

A vistoria será acompanhada por servidor designado, sendo disponibilizados no edital o responsável e os meios de contato para agendamento.

O licitante que optar por não realizar a vistoria deverá apresentar declaração formal de pleno conhecimento das condições físicas, operacionais e estruturais do imóvel, assumindo



SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER, EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES N° 60 - PARQUE DÉBORA PARO
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

integral responsabilidade pela elaboração da proposta, nos termos do art. 63, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ciclo de Vida da Concessão

A concessão abrange todo o ciclo de vida da utilização do bem público, compreendendo as seguintes fases:

- I – disponibilização do imóvel ao concessionário, em condições de uso;
- II – exploração econômica regular do espaço pelo concessionário, às suas expensas e riscos;
- III – manutenção, conservação e realização de reparos necessários ao longo da vigência da concessão;
- IV – fiscalização permanente pela Administração Municipal;
- V – devolução do imóvel ao Município ao término da concessão ou em caso de rescisão, nas condições pactuadas contratualmente.

Durante toda a vigência da concessão, caberá ao concessionário assumir integralmente os custos, riscos e responsabilidades inerentes à exploração comercial do espaço, incluindo despesas operacionais, manutenção, conservação, pagamento de tributos, tarifas de água e energia elétrica, licenças, alvarás e demais encargos necessários ao regular funcionamento do estabelecimento.

A Administração Municipal limitar-se-á à gestão, fiscalização e controle da concessão, não havendo fornecimento de bens, serviços, mão de obra ou insumos, tampouco qualquer vínculo trabalhista, previdenciário ou financeiro com o concessionário.

Avaliação da Solução

A solução adotada mostra-se adequada, eficiente e economicamente vantajosa para o Município, pois possibilita a utilização produtiva do bem público, a ampliação dos serviços ofertados à população, a geração de receita por meio da outorga onerosa e a transferência dos

riscos da exploração econômica ao particular, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade da gestão patrimonial.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessão de uso do espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", deverá observar requisitos mínimos destinados a assegurar a adequada exploração do espaço, a preservação do patrimônio público e o atendimento ao interesse coletivo.

Embora o quiosque possua potencial de maior fluxo de público em relação a outros equipamentos municipais, trata-se de atividade comercial de pequeno porte sob o ponto de vista jurídico-administrativo, caracterizada por exploração local, estrutura física limitada, ausência de investimentos estruturais relevantes, baixo grau de complexidade técnica e inexistência de riscos operacionais elevados ou necessidade de capacitação especializada.

Nesse contexto, os requisitos de participação deverão observar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e competitividade, sendo vedada a imposição de exigências excessivas ou restritivas que possam comprometer a ampla participação de interessados.

Será admitida a participação de pessoas físicas e pessoas jurídicas, inclusive Microempreendedores Individuais – MEI, desde que atendidos os requisitos legais básicos de habilitação, não sendo exigida, como condição obrigatória, a comprovação de experiência técnica prévia específica no ramo de alimentação, por não se tratar de empreendimento de grande porte, alta complexidade técnica ou elevado risco operacional.

A ausência de exigência de experiência técnica prévia específica será compensada por meio das obrigações contratuais, da fiscalização permanente da Administração Municipal e da previsão de sanções e hipóteses de rescisão contratual, de modo a mitigar riscos de inexecução ou funcionamento inadequado.

Para fins de participação no certame, deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes requisitos:



- I – capacidade jurídica do interessado, pessoa física ou jurídica (inclusive MEI);
- II – regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável;
- III – inexistência de vínculo funcional ou contratual com a Administração Municipal que configure conflito de interesses;
- IV – compromisso formal com o cumprimento das obrigações contratuais, sanitárias, de funcionamento, conservação do bem público e pagamento da outorga;
- V – aceitação das condições de fiscalização, controle e penalidades estabelecidas pela Administração Municipal.

OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Constituem obrigações do concessionário, além daquelas previstas na legislação aplicável, no edital, no contrato e neste Termo de Referência:

- I – Providenciar, às suas expensas, a obtenção, renovação e manutenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ou documento equivalente que venha a substituí-lo, observando integralmente as normas de segurança contra incêndio e pânico, sendo vedado o funcionamento do estabelecimento sem a devida regularização.
 - II – Zelar pela integridade do patrimônio público, preservando e conservando o espaço concedido, responsabilizando-se pelos reparos decorrentes de mau uso ou danos causados por si, seus empregados ou terceiros sob sua responsabilidade.
 - III – Providenciar, por conta própria, todos os equipamentos, móveis, utensílios e materiais necessários ao funcionamento regular do quiosque, incluindo, mas não se limitando a: refrigeradores, freezers, fogão, balcões, prateleiras, mesas, cadeiras, utensílios de cozinha e demais bens necessários à operação.
 - IV – Assumir integral responsabilidade por manutenções, consertos e substituições de itens necessários ao uso adequado do imóvel, tais como troca de portas, fechaduras, vidros, torneiras, lâmpadas, pinturas e demais elementos não estruturais.
-



**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER,
EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS**

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES Nº 60 - PARQUE DÉBORA PARO
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

V – Não realizar qualquer alteração estrutural no imóvel, sendo vedada a modificação de paredes, pilares, instalações fixas ou demais elementos essenciais da edificação, salvo mediante autorização expressa e formal da Administração Municipal.

VI – Cumprir integralmente a legislação municipal, estadual e federal aplicável, incluindo normas sanitárias, ambientais, de segurança, posturas municipais, defesa do consumidor e demais regulamentos que disciplinem a atividade explorada.

VII – Manter condições adequadas de higiene, limpeza, organização e segurança, garantindo ambiente apropriado ao público e em conformidade com as exigências dos órgãos fiscalizadores.

VIII – Operar exclusivamente as atividades autorizadas, consistentes na exploração comercial de lanchonete, quiosque, venda de alimentos, bebidas e produtos correlatos, vedada qualquer atividade não prevista ou incompatível com o local.

IX – Responder integralmente pela contratação e gestão de empregados, reconhecendo que não existe vínculo trabalhista, previdenciário ou de qualquer natureza entre seus funcionários e o Município, nos termos do art. 4º, X, da Lei nº 14.133/2021.

X – Efetuar o pagamento mensal da outorga ofertada na fase licitatória, dentro dos prazos estabelecidos, sob pena de aplicação das penalidades previstas e eventual rescisão contratual.

XI – Assumir integral responsabilidade pelo pagamento dos consumos de energia elétrica e água referentes ao quiosque, mantendo as contas em dia durante toda a vigência contratual, na forma definida pela Administração Municipal. O inadimplemento configurará descumprimento contratual.

XII – Permitir e facilitar a fiscalização da Administração Municipal, prestando informações, franqueando o acesso ao local e atendendo prontamente às determinações de regularização.

XIII – Cumprir todas as demais obrigações previstas no edital, neste Termo de Referência e no contrato de concessão.

XIV – Respeitar rigorosamente o horário de funcionamento estabelecido pela Administração Municipal, conforme definido no Alvará de Funcionamento expedido pelo departamento

competente da Prefeitura, sendo vedado o exercício das atividades fora dos horários autorizados, sob pena de aplicação das sanções administrativas previstas no edital, no contrato de concessão e na legislação vigente.

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Durante a vigência da concessão, caberá à Administração Municipal:

- a) Disponibilizar o bem público objeto da concessão (Quiosque), devidamente desocupado, formalizando a entrega mediante Termo próprio;
- b) Fornecer as informações técnicas necessárias à correta compreensão do objeto e das normas municipais aplicáveis ao uso do espaço;
- c) Realizar a fiscalização da execução da concessão, por meio de servidor ou comissão designada, nos termos dos arts. 117 a 119 da Lei nº 14.133/2021;
- d) Comunicar formalmente o concessionário acerca de irregularidades verificadas, concedendo prazo razoável para saneamento;
- e) Elaborar e disponibilizar o Termo de Referência, edital, minuta contratual e demais documentos necessários à Concorrência;
- f) Assegurar o exercício regular do uso do espaço concedido, protegendo o concessionário contra turbações ilegítimas de terceiros, quando não decorrentes de sua própria conduta;
- g) Executar, quando necessário, intervenções estruturais de responsabilidade do Poder Público, desde que não decorrentes de mau uso ou dano causado pelo concessionário;
- h) Cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão contratual, observando os princípios da legalidade, eficiência, transparência e continuidade do serviço;
- i) Prestar apoio institucional mínimo, quando couber, sem interferir na gestão operacional do concessionário.

VIGÊNCIA DA CONCESSÃO

A concessão terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogada por igual período, mediante interesse público devidamente justificado e avaliação satisfatória da execução contratual, nos termos da legislação municipal e da Lei nº 14.133/2021.

A vigência observará as condições econômico-financeiras estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente aquelas previstas no item Condições Gerais da Concessão, incluindo as regras relativas ao reajuste da outorga.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto dar-se-á por meio da concessão de uso onerosa do espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", pelo prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por igual período, mediante decisão da Administração Municipal e desde que demonstrado o interesse público.

A execução da concessão observará o seguinte modelo:

NATUREZA DA EXECUÇÃO

A concessão será executada de forma indireta, por conta e risco do concessionário, nos termos do art. 4º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, preservando-se o caráter público do bem e o interesse coletivo.

AUTONOMIA OPERACIONAL

O concessionário será integralmente responsável pela gestão da atividade comercial, compreendendo, entre outras atribuições:

I – operação da atividade de alimentação, tendo como principal a pizzaria, admitida a venda complementar de lanches, porções, bebidas e produtos correlatos;

II – contratação, gestão e remuneração de pessoal;

III – aquisição de equipamentos, móveis, utensílios, materiais e insumos necessários ao funcionamento do quiosque;

IV – manutenção, conservação e limpeza rotineira do espaço concedido;

V – gestão administrativa, operacional e financeira do negócio.

Não haverá qualquer vínculo de natureza trabalhista, previdenciária, civil ou comercial entre a Administração Municipal e os empregados, fornecedores ou terceiros contratados pelo concessionário.

ENTREGA DO BEM E INÍCIO DA EXECUÇÃO

A Administração Municipal realizará a entrega formal do quiosque ao concessionário por meio de Termo de Entrega, no estado em que se encontra, contendo, no mínimo:

I – descrição do estado físico do imóvel;

II – indicação de eventuais instalações existentes;

III – orientações gerais quanto ao uso do espaço;

IV – restrições quanto à realização de intervenções estruturais, vedadas quaisquer alterações que impliquem modificação da estrutura fixa do bem público sem autorização expressa do Município.

Após a formalização da entrega, a execução da concessão terá início na forma prevista no contrato.

OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DURANTE A EXECUÇÃO

Durante a execução da concessão, o concessionário deverá:

I – cumprir integralmente o contrato, o Termo de Referência, o edital e a legislação aplicável;

II – manter o quiosque em adequadas condições de higiene, organização, segurança e funcionamento;

III – observar rigorosamente as normas municipais de postura, vigilância sanitária, segurança, prevenção e combate a incêndios;

IV – zelar pela integridade e conservação do patrimônio público;

V – operar exclusivamente as atividades autorizadas, consistentes na exploração comercial de pizzaria, com venda complementar de lanches, porções, bebidas e correlatos.

A Administração Municipal atuará exclusivamente como fiscalizadora da execução, sem interferência na gestão operacional do negócio, preservando a natureza jurídica da concessão.

EXECUÇÃO FINANCEIRA

A execução financeira da concessão será caracterizada pelo pagamento mensal da outorga pecuniária ofertada pelo concessionário vencedor da concorrência, cujo adimplemento constitui condição essencial para a manutenção da concessão e continuidade da exploração do objeto.

O inadimplemento da outorga ou de outras obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação de penalidades, inclusive a rescisão unilateral do contrato, nos termos dos arts. 138 e 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

EXECUÇÃO CONTRATUAL E ACOMPANHAMENTO

A execução da concessão será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão designada pela Administração Municipal, com registros periódicos em relatórios próprios, assegurando:

I – o controle do cumprimento das obrigações contratuais;

II – o acompanhamento das condições de uso e conservação do quiosque;

III – o apontamento de eventuais irregularidades;

IV – a emissão de orientações e recomendações para adequação, quando necessário.

7. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

Designação do Fiscal e do Gestor do Contrato

A fiscalização e a gestão da concessão serão exercidas por servidores designados pela Administração Municipal, nos termos dos arts. 117 a 119 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Fica designado o servidor Tadeu Parola Morgado, Assessor de Planejamento da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Lazer, Eventos, Economia e Indústrias Criativas, para exercer, cumulativamente, as funções de Gestor e Fiscal do Contrato, considerando a natureza do objeto, o grau de complexidade compatível com concessão de quiosque em parque municipal e a adequação funcional do servidor designado, nos termos da legislação vigente.

Competências do Gestor e do Fiscal do Contrato

Compete ao gestor e ao fiscal do contrato, de forma conjunta ou individual, conforme designação administrativa:

- I – acompanhar, monitorar e registrar o desempenho do concessionário, verificando o fiel cumprimento das cláusulas contratuais, do Termo de Referência e do edital;
- II – solicitar ao concessionário documentos, informações, registros e comprovações necessárias à adequada fiscalização da concessão;
- III – elaborar relatórios periódicos acerca da execução contratual e do cumprimento das obrigações assumidas;
- IV – comunicar imediatamente à autoridade competente quaisquer irregularidades, falhas, descumprimentos contratuais ou riscos identificados;
- V – recomendar a aplicação de advertências, sanções administrativas ou outras medidas cabíveis, nos termos da legislação vigente e do contrato de concessão;
- VI – fiscalizar as condições de higiene, segurança, manutenção, conservação e operação do quiosque;
- VII – acompanhar o recolhimento mensal da outorga onerosa, conforme valores e prazos estabelecidos no contrato.

Atribuições do Concessionário em Relação à Fiscalização

O concessionário deverá:

- I – permitir o livre e irrestrito acesso dos agentes públicos encarregados da gestão e fiscalização da concessão, sempre que solicitado;
-

II – fornecer, de forma tempestiva, toda a documentação comprobatória do cumprimento de suas obrigações contratuais, legais e regulamentares;

III – atender prontamente às determinações, orientações e recomendações formais expedidas pela Administração Municipal;

IV – manter atualizados e válidos os alvarás de funcionamento, licenças sanitárias, autorizações ambientais, AVCB e demais documentos exigidos para o regular funcionamento do quiosque.

Natureza da Fiscalização

A atuação do gestor e do fiscal do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade integral do concessionário pela correta execução do objeto da concessão, nos termos do art. 121 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A fiscalização terá caráter permanente, podendo ser realizada em qualquer dia e horário, inclusive fora do expediente administrativo, sempre que necessário à proteção do interesse público, à preservação do patrimônio municipal e à verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

8. CRITÉRIOS DE CONTROLE E FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA

Valor da Outorga

O valor mensal da outorga onerosa será aquele ofertado pela licitante vencedora no procedimento de Concorrência Pública, cujo critério de julgamento será o de maior oferta de outorga pelo uso e exploração comercial do Quiosque localizado no Parque Municipal “Débora Paro”, conforme previsto no edital e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

O valor ofertado integrará o contrato de concessão e deverá ser recolhido mensalmente pelo concessionário durante toda a vigência contratual, constituindo condição essencial para a manutenção da concessão.

Destinação da Receita da Outorga

O valor arrecadado com a outorga será integralmente destinado ao Fundo Municipal de Turismo – FUMTUR, em conformidade com as diretrizes da política municipal de fomento ao turismo e com a legislação municipal específica que rege o referido Fundo.

Forma e Prazo para Pagamento

O pagamento mensal da outorga deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante guia oficial de recolhimento emitida pela Administração Municipal ou por meio de depósito/transferência em conta indicada no contrato de concessão.

Penalidades pelo Atraso no Pagamento

O não pagamento da outorga no prazo estipulado sujeitará o concessionário à incidência de atualização monetária, juros e multa, além das demais penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no edital e no contrato de concessão, podendo, conforme a gravidade e a reincidência, ensejar a rescisão contratual.

Natureza Jurídica da Outorga

A outorga possui natureza de receita pública derivada, não se caracterizando como preço público ou tarifa, mas como contraprestação pelo uso privativo de bem público municipal, nos termos dos princípios constitucionais e das normas que regem a gestão patrimonial da Administração Pública.

9. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONCESSIONÁRIO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Modalidade, Forma e Critério de Julgamento

A presente concessão onerosa de uso será licitada por meio da modalidade Concorrência, na forma presencial, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, adotando-se como critério de julgamento o maior valor de outorga pecuniária, conforme previsto no art. 33, inciso IV, da referida Lei.

A opção pela realização da Concorrência na forma presencial observa as disposições da Lei nº 14.133/2021, no art. 17 §2º, considerando as características do objeto, o interesse público, a necessidade de ampla competitividade, transparência e publicidade do certame, bem como a realidade administrativa e estrutural do Município, não havendo prejuízo à isonomia ou à obtenção da proposta mais vantajosa.

Será declarada vencedora a licitante que apresentar o maior valor de outorga mensal a ser paga ao Município pela exploração do quiosque localizado no Parque Municipal "Débora Paro", observadas as condições estabelecidas no edital e neste Termo de Referência.

Fase de Habilitação

A fase de habilitação será realizada em sessão pública presencial, conforme disposto no edital, devendo os licitantes apresentar, na forma e nos limites nele estabelecidos, a documentação relativa à:

I – habilitação jurídica;

II – regularidade fiscal e trabalhista;

III – qualificação econômico-financeira, quando aplicável, de forma compatível com a natureza e o porte do objeto;

IV – qualificação técnica, quando exigida, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e competitividade;

V – cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Análise das Propostas Comerciais

Serão analisadas exclusivamente as propostas apresentadas pelas licitantes habilitadas, na forma definida no edital, durante a sessão pública presencial.

A proposta comercial deverá conter, obrigatoriamente:

a) o valor ofertado a título de outorga onerosa mensal;

b) declaração expressa de ciência e concordância com todas as condições da concessão, do Termo de Referência, do edital e do contrato;

c) assinatura do responsável legal pelo licitante ou, no caso de pessoa física, do próprio proponente.

Critério de Julgamento

O julgamento das propostas será realizado de forma objetiva e pública, adotando-se como critério exclusivo o maior valor de outorga, nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, sendo desclassificadas:

I – propostas consideradas inexequíveis;

II – propostas que apresentem valores simbólicos, irrisórios ou manifestamente incompatíveis com o objeto da concessão, nos termos do art. 59, §3º, da Lei nº 14.133/2021;

III – propostas que não atendam às exigências formais estabelecidas no edital.

Desempate

Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão aplicados os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021, observada a ordem legal ali estabelecida, sendo o sorteio público admitido apenas como último critério, se persistir o empate após a aplicação das demais regras legais.

Negociação

A Administração poderá, nos termos do art. 71 da Lei nº 14.133/2021, em sessão pública presencial, negociar melhores condições com a licitante mais bem classificada, desde que preservado o critério de julgamento adotado e respeitados os princípios da isonomia, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa.

Adjudicação

Concluída a fase de julgamento e após o decurso do prazo recursal, o objeto será adjudicado ao licitante vencedor, nos termos do art. 71, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONCESSÃO

Valor Estimado da Outorga Mínima

Para fins de planejamento da contratação, nos termos do art. 18 e do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração estabelece que o valor estimado da outorga mínima mensal da presente concessão onerosa de uso do bem público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", é de R\$ 100,00 (cem reais), a ser considerado como valor mínimo de aceitabilidade das propostas na Concorrência Pública.

Critério de Formação do Valor Estimado

A definição do valor mínimo da outorga decorre de análise técnico-administrativa de viabilidade econômico-operacional, considerando as características específicas do objeto da concessão, especialmente:

- I – o estado atual de ociosidade do espaço público, que se encontra fechado e sem exploração econômica regular;
 - II – a inexistência de histórico recente de exploração comercial que permita a aferição objetiva de desempenho financeiro;
 - III – a necessidade de realização de investimentos iniciais pelo futuro concessionário para adequação, reativação e funcionamento do quiosque;
 - IV – a assunção integral, pelo concessionário, de todos os custos de operação, manutenção, conservação e funcionamento do espaço;
 - V – o porte reduzido da atividade, o perfil específico do público usuário do parque e o baixo risco operacional do empreendimento;
-

VI – o interesse público na reativação do espaço, na preservação do patrimônio público e na promoção do uso social, turístico e recreativo do bem.

Diante desses fatores, a Administração fixou o valor de R\$ 100,00 (cem reais) como outorga mínima, em patamar reduzido, com o objetivo de assegurar a viabilidade econômica da concessão e estimular a ampla competitividade do certame, cabendo ao procedimento licitatório, pelo critério de maior oferta de outorga, a definição do valor final a ser pago ao Município.

Justificativa quanto à Inexistência de Pesquisa de Preços

Considerando que o objeto trata de concessão onerosa de uso de bem público, sem qualquer dispêndio de recursos financeiros diretos pela Administração Municipal, não se aplica a realização de pesquisa de preços nos moldes tradicionalmente utilizados para contratações de bens e serviços.

Ademais, inexistente parâmetro padronizado de mercado ou histórico recente de exploração do próprio bem ou de bens equivalentes em outros municípios que permita comparação objetiva, uma vez que a viabilidade econômica da concessão depende de fatores específicos, tais como características físicas do quiosque, localização, perfil do público usuário, investimentos iniciais necessários, riscos assumidos pelo concessionário e modelo de exploração adotado.

Diante desse contexto, a estimativa do valor mínimo da outorga foi definida com base em análise técnico-administrativa de viabilidade econômico-operacional, nos termos do art. 18, §1º, inciso VI, e do art. 23, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, cabendo ao procedimento licitatório, pelo critério de maior oferta, a definição do valor final da outorga.

Natureza Não Vinculante da Estimativa

O valor estimado da outorga mínima não constitui teto nem limitação às propostas apresentadas, servindo exclusivamente como parâmetro mínimo de aceitabilidade, em observância aos princípios da competitividade, da seleção da proposta mais vantajosa e do julgamento objetivo.

Vinculação da Proposta Vencedora

A licitante vencedora ficará vinculada ao valor de outorga por ela ofertado na Concorrência Pública, o qual integrará o contrato de concessão e será devido à Administração Municipal durante toda a vigência contratual, independentemente da estimativa preliminar constante deste Termo de Referência.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente concessão onerosa de uso do bem público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", a Administração Municipal pretende alcançar, dentre outros, os seguintes resultados:

- I – promover a utilização produtiva, contínua e socialmente adequada de bem público atualmente subutilizado;
- II – estimular a atividade econômica local, contribuindo para a geração de emprego e renda, especialmente no setor de alimentação e serviços;
- III – assegurar a manutenção, conservação e o adequado funcionamento do quiosque, sem ônus direto ao erário;
- IV – gerar receita pública por meio do pagamento da outorga onerosa pelo uso privativo do bem público;
- V – proporcionar à população e aos frequentadores do parque municipal espaço de apoio, convivência, lazer e atendimento adequado, contribuindo para a valorização do equipamento público;
- VI – transferir ao particular os riscos operacionais e econômicos da exploração da atividade, preservando o interesse público e a sustentabilidade da gestão patrimonial do Município.

12. PENALIDADES APLICÁVEIS

O descumprimento, total ou parcial, das obrigações assumidas pelo concessionário no âmbito da presente concessão onerosa de uso para exploração comercial do Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", ensejará a aplicação das penalidades previstas nos arts. 156 a 159 da Lei Federal nº 14.133/2021, observados os princípios da legalidade, proporcionalidade, razoabilidade, contraditório e ampla defesa.

As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração, a reincidência e o prejuízo causado à Administração Municipal, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e do art. 151 da Lei nº 14.133/2021.

Penalidades Possíveis

I – Advertência:

Aplicável nos casos de infrações de menor gravidade, especialmente quando não resultar dano direto ao patrimônio público e desde que se trate da primeira ocorrência, com finalidade educativa, orientativa e corretiva da conduta do concessionário.

II – Multa:

Poderá ser aplicada multa administrativa, de caráter compensatório e/ou moratório, nos casos de inexecução parcial ou total das obrigações contratuais, descumprimento de prazos, funcionamento irregular, danos ao bem público ou reincidência em infrações anteriormente advertidas. Os percentuais, critérios e condições de aplicação serão definidos no edital e no contrato de concessão.

III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal:

Nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, aplicável nos casos de reincidência grave, fraude, resistência injustificada às determinações da fiscalização ou inexecução relevante do contrato.

IV – Declaração de Inidoneidade:

Aplicável nas hipóteses mais graves previstas no art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, impedindo o concessionário de licitar ou contratar com toda a Administração Pública, em qualquer esfera, até que ocorra sua reabilitação.

Infrações específicas que podem ensejar penalidades nesta concessão

Constituem infrações administrativas, entre outras previstas na legislação vigente, no edital e no contrato:

- a) funcionamento do quiosque em desacordo com os horários estabelecidos pela Administração Municipal, conforme alvará expedido pelo órgão competente;
- b) exercício da atividade sem as licenças e alvarás obrigatórios, inclusive sanitário, de funcionamento e de segurança;
- c) cessão, transferência, sublocação ou compartilhamento do espaço concedido sem autorização expressa da Administração;
- d) danos ao imóvel público, mobiliário, portas, fechaduras, torneiras, instalações elétricas, hidráulicas, vidros ou demais itens sob responsabilidade do concessionário;
- e) descumprimento das normas sanitárias, ambientais, de segurança e de posturas municipais;
- f) inadimplemento ou atraso reiterado no pagamento da outorga onerosa;
- g) utilização do espaço para atividades diversas daquelas expressamente autorizadas na concessão;
- h) descumprimento das obrigações relativas à limpeza, manutenção, conservação e organização do espaço concedido.

Responsabilização por danos ao patrimônio público

Independentemente da aplicação das penalidades administrativas, o concessionário permanecerá integralmente responsável pela reparação de quaisquer danos causados ao bem

público, equipamentos ou instalações, nos termos dos arts. 22 e 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Forma de aplicação das penalidades

As penalidades serão aplicadas pela autoridade competente, mediante processo administrativo próprio, assegurados o contraditório, a ampla defesa e o direito ao recurso, conforme disposto nos arts. 151 e 152 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13. HIPÓTESES DE RESCISÃO DA CONCESSÃO

A concessão onerosa de uso do espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", poderá ser rescindida a qualquer tempo, nas hipóteses previstas na legislação aplicável, neste Termo de Referência e no contrato de concessão, observando-se especialmente o disposto nos arts. 137 a 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Rescisão unilateral pela Administração

A Administração Municipal poderá promover a rescisão unilateral da concessão, mediante decisão motivada, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas seguintes hipóteses, sem prejuízo de outras previstas em lei:

- a) superveniência de interesse público devidamente justificado, que torne necessária a retomada do imóvel ou inviável a continuidade da concessão, nos termos do art. 137, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021;
 - b) descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas pelo concessionário;
 - c) inadimplência reiterada no pagamento da outorga onerosa;
 - d) utilização do espaço concedido para finalidade diversa da prevista no edital, neste Termo de Referência ou no contrato;
-

- e) infração às normas municipais, sanitárias, ambientais, de segurança, de funcionamento e demais legislações aplicáveis;
- f) prática de atos que comprometam a segurança, a higiene, a ordem pública ou a integridade do patrimônio público;
- g) devolução ou manutenção do espaço concedido em condições incompatíveis com a preservação e conservação do bem público.

Rescisão por culpa do concessionário

Configura motivo para rescisão da concessão por culpa do concessionário, entre outras hipóteses:

- a) interrupção ou cessação das atividades por período superior ao autorizado ou sem justificativa aceita pela Administração Municipal;
- b) execução inadequada das atividades, funcionamento irregular ou reiterado descumprimento das determinações da fiscalização;
- c) cessão, transferência, subconcessão ou compartilhamento do espaço, total ou parcial, sem autorização expressa e formal da Administração;
- d) reincidência em infrações administrativas ou penalidades aplicadas no curso da concessão;
- e) utilização de equipamentos, métodos ou práticas que causem ou possam causar danos ambientais, riscos à saúde pública ou à segurança dos usuários;
- f) violação de cláusulas essenciais previstas no contrato de concessão ou neste Termo de Referência.

Nessas hipóteses, o concessionário ficará sujeito à aplicação das penalidades cabíveis e não fará jus a qualquer indenização, respondendo, ainda, pelos danos eventualmente causados ao patrimônio público.

Rescisão amigável

A concessão poderá ser rescindida por mútuo acordo entre as partes, desde que:

- a) reste demonstrado que a solução consensual atende ao interesse público, nos termos do art. 138 da Lei nº 14.133/2021;
- b) todas as obrigações contratuais pendentes sejam previamente regularizadas;
- c) não haja prejuízo à continuidade das atividades e ao uso público do espaço.

Rescisão por caso fortuito ou força maior

A concessão poderá ser rescindida quando evento de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, imprevisível, inevitável e alheio à vontade das partes, tornar impossível a continuidade da execução contratual, nos termos do art. 137, §2º, da Lei nº 14.133/2021, sem aplicação de penalidades ao concessionário.

Efeitos da rescisão

Em qualquer modalidade de rescisão da concessão:

- a) o concessionário deverá devolver imediatamente o imóvel à Administração Municipal, livre e desocupado, nas condições previstas no contrato e no Termo de Entrega;
- b) não haverá direito a indenização por investimentos, benfeitorias ou adaptações realizadas, ainda que úteis ou necessárias, salvo se previamente autorizadas por escrito pela Administração Municipal ou se houver previsão contratual expressa em sentido diverso;
- c) a Administração poderá executar eventuais garantias contratuais, quando aplicável;
- d) serão apuradas e exigidas as responsabilidades civis, administrativas e patrimoniais decorrentes da execução da concessão.

Ao término da vigência da concessão, ou em caso de rescisão antecipada por qualquer motivo, o concessionário deverá devolver à Administração Municipal o espaço público denominado Quiosque, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, preservando sua integridade física, estrutural e funcional, nos termos do art. 103 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das normas aplicáveis à gestão de bens públicos.

A devolução do imóvel deverá ocorrer mediante entrega formal das chaves, assinatura de Termo de Vistoria de Encerramento e realização de vistoria conjunta, a ser efetuada por servidores designados pela Administração Municipal, para verificação das condições do bem concedido.

O concessionário será integralmente responsável por reparar, às suas expensas, antes da devolução, quaisquer danos causados ao imóvel durante o período da concessão, incluindo, mas não se limitando a:

- a) substituição ou reparo de portas, fechaduras, janelas, vidros e demais elementos de vedação;
- b) recuperação da pintura interna e externa, quando necessária;
- c) consertos e adequações nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- d) recomposição de pisos, revestimentos, cobertura, estruturas leves e demais elementos arquitetônicos eventualmente danificados;
- e) retirada total de equipamentos, móveis, utensílios, mercadorias e materiais de propriedade do concessionário.

O imóvel deverá ser devolvido livre e desocupado, sem a permanência de bens particulares, resíduos, entulhos ou materiais estranhos ao patrimônio público, cabendo ao concessionário realizar limpeza completa do espaço antes da vistoria final.

Caso sejam constatados danos, pendências de manutenção ou quaisquer irregularidades na devolução do imóvel, a Administração Municipal poderá, conforme o caso:

- I – conceder prazo razoável para correção das irregularidades, às expensas do concessionário;
-

II – executar eventual garantia contratual, se houver;

III – promover a cobrança administrativa ou judicial dos prejuízos apurados;

IV – comunicar o fato aos setores jurídico e de controle interno para adoção das providências cabíveis.

O descumprimento das condições de devolução previstas neste Termo de Referência implicará a aplicação das penalidades cabíveis, sem prejuízo da responsabilidade civil, administrativa e patrimonial do concessionário pelos danos causados ao bem público.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A concessão onerosa de uso do espaço denominado Quiosque, objeto deste Termo de Referência, não gera despesas diretas para a Administração Municipal, uma vez que se trata de delegação de uso remunerada, cujo valor da outorga será recolhido mensalmente pela concessionária vencedora.

Por não envolver aplicação de recursos públicos, a presente contratação não demanda previsão orçamentária específica, estando a Administração dispensada de indicar dotação orçamentária para execução do objeto.

A concessão, contudo, observa os princípios da economicidade e do interesse público, estando em conformidade com a legislação vigente aplicável às concessões de uso de bem público.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos neste Termo de Referência serão resolvidos pela Administração Municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal correlata e das demais normas aplicáveis às concessões de uso de bens públicos.

A participação na Concorrência implica plena ciência e aceitação, pelo proponente, de todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital, em seus anexos e no futuro contrato de concessão.

O concessionário reconhece que o quiosque objeto da concessão, localizado no Parque Municipal "Débora Paro", permanece como bem público municipal, sendo-lhe outorgado exclusivamente o direito de uso para fins de exploração comercial, vedada qualquer alteração estrutural ou modificação permanente sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

A Administração Municipal poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias, fiscalizações e solicitar documentos ou informações necessárias à verificação do cumprimento das obrigações assumidas, sem que disso resulte qualquer direito a indenização ou compensação ao concessionário.

O presente Termo de Referência deverá ser interpretado de forma sistemática e integrada com o Estudo Técnico Preliminar, o edital da Concorrência e o contrato de concessão, prevalecendo as disposições do edital e do contrato em caso de divergência.

Este Termo de Referência servirá de base para a elaboração do edital da Concorrência e da minuta do contrato de concessão, os quais, juntamente com este instrumento, constituirão o conjunto de normas que regerá a concessão onerosa de uso do bem público.

Colina, 26 de novembro de 2025.

Gilberto Gonçalves
