

## TERMO DE REFERÊNCIA

### CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO - ATIVIDADE DE BAR/LANCHONETE

#### 1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **concessão de uso, a título oneroso, com encargos e condições**, de bem imóvel integrante do patrimônio público municipal, destinado à **exploração de atividades de comércio de comidas e bebidas em geral (bar/lanchonete)**, nas dependências do Centro Físico, Educacional e de Lazer “**Dr. José Caubi Campelo Bessa**”, mediante licitação do tipo **MAIOR OFERTA (maior preço)**.

#### 2. DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. A concessão de uso objeto deste Termo encontra amparo na **Lei Municipal nº 2.734, de 10 de dezembro de 2025**, bem como na **Lei nº 14.133/2021**, aplicando-se, no que couber, as demais normas pertinentes à espécie.

#### 3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel objeto da concessão consiste em:

- **Ponto Comercial:** área total de **1.184,00 m²**, integrante do Centro Físico, Educacional e de Lazer “**Dr. José Caubi Campelo Bessa**”, situado na **Travessa Roberto Carlos Velho, nº 20**, contendo:
  - cozinha;
  - 02 (dois) sanitários;
  - ponto de atendimento;
  - setor de convivência;
  - padrão (medidor) individualizado de energia elétrica.

3.2. **Valor mínimo mensal da concessão:** R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais).

3.3. **Parágrafo único.** Não integram o objeto da concessão a área das piscinas, o salão de eventos, a sauna e a ducha, os quais permanecerão sob administração direta e uso exclusivo do Município.

#### 4. DO TIPO DE LICITAÇÃO

4.1. A licitação será realizada pelo critério de julgamento **MAIOR OFERTA**, considerando-se vencedora a proposta que apresentar o maior valor mensal pela concessão do uso do imóvel, observados os requisitos editalícios.

## 5. DA HABILITAÇÃO

### 5.1. Da verificação prévia das condições de participação

9.1. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do licitante detentor da proposta classificada em primeiro lugar, a pregoeira procederá à verificação do eventual descumprimento das condições de participação no certame, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação em licitação ou a futura contratação com a Administração Pública.

5.1.1. A verificação será realizada mediante consulta aos documentos inseridos no sistema eletrônico utilizado para a licitação, bem como aos seguintes cadastros:

a) **Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa**, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ;

b) **Relação de Apenados**, mantida pelo Tribunal de Contas do Estado onde a empresa estiver sediada.

5.2. Constatada a existência de sanção que impeça a participação no certame ou a contratação, a pregoeira declarará o licitante **inabilitado**, por ausência de condição de participação.

### 5.2. Da habilitação propriamente dita

5.3. Atendidas as condições de participação, a habilitação dos licitantes será verificada por meio do portal eletrônico, quanto aos seguintes requisitos:

- I – habilitação jurídica;
- II – regularidade fiscal, social e trabalhista;
- III – qualificação econômico-financeira.

5.4. É dever do licitante manter previamente atualizadas no sistema eletrônico as comprovações exigidas para fins de habilitação, de modo que estejam vigentes na data de abertura da sessão pública, ou encaminhar, juntamente com a proposta, a respectiva documentação atualizada.

5.5. O descumprimento do disposto no subitem anterior implicará a inabilitação do licitante, salvo se a consulta realizada pela pregoeira aos sítios eletrônicos oficiais emissores das certidões lograr êxito na obtenção de documento válido.

5.6. Havendo necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles já apresentados, o licitante será convocado a encaminhá-los, em formato digital, por meio do sistema eletrônico, no prazo de **02 (duas) horas**, sob pena de inabilitação.

5.7. A apresentação de documentos originais não digitalizados somente será exigida quando houver dúvida fundada quanto à autenticidade ou integridade do documento eletrônico apresentado.

5.8. Os licitantes convocados deverão encaminhar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas**, contado da convocação expedida para esse fim, a seguinte documentação de habilitação:

#### **5.8.1. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA**

a) Prova de inscrição no **Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ**;

b) Registro comercial, no caso de empresa individual;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, no caso de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores, devendo constar, dentre os objetivos sociais, atividade compatível com o objeto da licitação;

d) Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo órgão competente, no caso de sociedade estrangeira em funcionamento no País, quando a atividade assim o exigir.

5.8.1.1. Os documentos referidos neste subitem deverão estar acompanhados de todas as alterações contratuais ou da respectiva consolidação.

#### **5.8.2. DA REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

a) Prova de regularidade para com as Fazendas **Federal, Estadual e Municipal**, do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação:

a.1) A regularidade para com a Fazenda Federal será comprovada mediante apresentação de **Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

a.2) A regularidade para com a Fazenda Estadual será comprovada por **Certidão Negativa de Débitos da Dívida Ativa do Estado**, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

a.3) A regularidade para com a Fazenda Municipal será comprovada mediante **Certidão Negativa de Tributos Mobiliários**, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

b) Declaração de cumprimento do disposto no artigo 93 da **Lei nº 8.213/1991**, referente à reserva de cargos para pessoa com deficiência ou reabilitado da Previdência Social;

c) Prova de regularidade relativa ao **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS**;

d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante apresentação de **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT**, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa.

#### **5.8.3. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

a) **Certidão negativa de falência ou recuperação judicial**, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

## 6. DO PRAZO DA CONCESSÃO

6.1. O prazo da concessão será de **03 (três) anos**, contados da data de assinatura do contrato, **prorrogável uma única vez, por igual período**, a critério exclusivo da Administração Municipal, mediante termo aditivo.

6.2. A prorrogação dependerá de **requerimento formal da concessionária**, a ser apresentado com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** do término da vigência contratual.

## 7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

7.1. Constituem obrigações da concessionária, além de outras previstas em lei, edital e contrato:

I. Executar, por sua conta e risco, toda a montagem, instalação e operacionalização do estabelecimento comercial destinado à exploração da atividade de bar/lanchonete;

II. Montar o estabelecimento e iniciar suas atividades nos prazos estabelecidos no edital, contados da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município, observado o prazo máximo de **02 (dois) meses** para início das atividades;

III. Cumprir integralmente as condições de funcionamento e os requisitos mínimos de atendimento ao público, nos termos da Lei Municipal nº 2.734/2025;

IV. Arcar com todas as despesas relativas à instalação, manutenção e funcionamento do estabelecimento, incluindo limpeza do imóvel e de suas adjacências, bem como o consumo de energia elétrica;

V. Manter a atividade em funcionamento regular por, no mínimo, **05 (cinco) dias por semana**, obrigatoriamente aos sábados e domingos, pelo período mínimo de **08 (oito) horas consecutivas diárias**, vedado o fechamento por período superior a **07 (sete) dias consecutivos**, salvo motivo justificado e previamente autorizado;

VI. Zelar pela conservação e manutenção do imóvel e de suas instalações, realizando reparos decorrentes do uso e desgaste natural, conforme padrões definidos pelo setor de Engenharia do Município;

VII. Permitir a realização de vistorias e fiscalizações sempre que solicitado pelo Poder Concedente;

VIII. Observar integralmente a legislação ambiental, sanitária, tributária, empresarial, trabalhista e previdenciária aplicável;

IX. Adotar medidas para preservação do sossego público, evitando ruídos excessivos ou poluição sonora;

X. Manter os sanitários destinados ao público sempre limpos e em adequadas condições de uso;

XI. Realizar, sempre que necessário, a roçagem, poda e capinação da área externa vinculada ao espaço concedido;

XII. Respeitar a capacidade máxima de lotação do local, fixada em **150 (cento e cinquenta) pessoas**;

XIII. Permitir a realização de eventos, torneios e atividades institucionais promovidas pelo Município, conforme previsto em lei e no contrato;

XIV. Observar rigorosamente a proibição de venda, fornecimento ou consumo de bebidas alcoólicas por menores de 18 (dezoito) anos;

XV. Devolver o imóvel ao término da concessão nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular.

XVI. Permitir a realização de ao menos 3 (três) eventos tradicionais anuais promovidos pela Administração Municipal, como o Baile do Havaí, vedada, nessas ocasiões, a exploração da atividade comercial durante o evento e tempo necessário à sua montagem e desmontagem, assegurando-se a exclusiva disponibilização do espaço ao Município;

## **8. DAS VEDAÇÕES**

8.1. É vedado à concessionária, sem prévia e expressa autorização do Município:

- a) transferir, ceder, locar ou permitir o uso do imóvel por terceiros;
- b) realizar modificações estruturais sem autorização do setor de Engenharia;
- c) utilizar o imóvel para finalidade diversa da prevista;
- d) utilizar o espaço após as **23h (vinte e três horas)**.

## **9. DA FISCALIZAÇÃO**

9.1. A fiscalização da concessão será exercida pelo Município, por meio de servidor designado, que acompanhará a execução contratual e registrará as ocorrências em relatório próprio.

## **10. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

10.1. As partes deverão observar rigorosamente o disposto na **Lei nº 13.709/2018 (LGPD)**, mantendo sigilo e confidencialidade sobre os dados pessoais tratados em razão da execução contratual.

## **11. DAS SANÇÕES E INFRAÇÕES**

11.1. O inadimplemento contratual sujeitará a concessionária às sanções previstas na **Lei nº 14.133/2021**, no edital e no contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

## **12. DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

12.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas em lei, no edital e no instrumento contratual, com imediata devolução do imóvel ao Município, observadas as garantias legais.

### **13. DO REAJUSTE**

13.1. Após o decurso de **12 (doze) meses**, o valor mensal da concessão será reajustado pela variação da **UFM – Unidade Fiscal do Município**, ou outro índice que venha a substituí-la.

### **14. DO PAGAMENTO**

O valor mensal poderá ser depositado na conta:

Banco do Brasil

Agência nº 6684-2

C/C nº 130.001-6

**OBS:** Poderá, a critério da Administração, ser fornecido carnê com vencimento mensal.