

TERMO DE REFERÊNCIA
Requisição nº 000/2025
Processo Digital nº _____/2025

1. DO OBJETO

1.1. Concessão de uso para exploração comercial de três espaços públicos localizados no Terminal Rodoviário Estanislau Gurginski, sendo:

1.1.1. Lote 01 – Sala VIP, com área de 58,24m²;

1.1.2. Lote 02 – Sala VIP, com área de 58,07m²;

1.1.3. Lote 03 – Lanchonete/Restaurante, com área de 53,84m².

1.2. Os locais dos referidos espaços estão identificados no croqui de layout anexo.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. Realização de **CONCORRÊNCIA PÚBLICA**, do tipo maior lance ou maior oferta, para outorga, a título oneroso, de Concessão de Uso de três espaços comerciais situados no Terminal Rodoviário, destinados especificamente à instalação de Salas VIP e Lanchonete/Restaurante.

2.2. O prazo da Concessão será de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período, a critério da Administração, conforme o interesse público.

3. DO FUNDAMENTO E JUSTIFICATIVA

3.1. O certame fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, art. 28, IV; na Lei Municipal nº 4.882/2025; no Decreto nº 11.967/2025; no Estudo Técnico nº 19/2025, de 27/08/2025.

3.2. A Concessão de Uso é necessária para que seja possível a exploração econômica dos espaços, visando:

3.2.1. atender à demanda dos usuários do Terminal Rodoviário, oferecendo serviços de qualidade e conforto;

3.2.2. preservar o patrimônio público, conferindo-lhe função social adequada;

3.2.3. aumentar a arrecadação municipal, com geração de empregos e benefícios econômicos;



3.2.4. promover a manutenção constante do Terminal e a valorização de sua infraestrutura;

3.2.5. ampliar a atratividade do Terminal, fortalecendo o transporte coletivo regional.

4. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

4.1. Concessão de uso de bem público, a título oneroso, mediante Concorrência Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.967/2025.

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar empresas ou consórcios de empresas, desde que pessoas jurídicas regularmente constituídas.

5.2. É vedada a participação de pessoas físicas.

6. DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

6.1. É admitida a participação de consórcios no certame, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, observadas as seguintes condições:

6.1.1. compromisso formal de constituição de consórcio;

6.1.2. indicação de empresa líder;

6.1.3. responsabilidade solidária das consorciadas.

6.2. É vedada a participação de empresa em mais de um consórcio ou de forma isolada.

6.3. A empresa líder deverá ser nacional e deter poderes de representação.

7. DA FORMAÇÃO DO PREÇO

7.1. A definição dos valores mínimos para a Concessão de Uso dos espaços do Terminal Rodoviário Estanislau Gurginski teve como base o **Estudo Técnico nº 19/2025**, elaborado pela Gerência de Avaliações e Perícias em conjunto com a Diretoria de Patrimônio Público.

7.2. O estudo considerou os seguintes parâmetros:

7.2.1. valor de mercado dos imóveis situados em região de influência semelhante (imóveis comerciais em área central e próximos ao Terminal



Rodoviário), levando em conta valores praticados em locações privadas e a vocação do imóvel para atividades comerciais;

7.2.2. potencial de demanda no Terminal Rodoviário, estimado com base no fluxo médio de passageiros e usuários do transporte coletivo intermunicipal e interestadual, além do público espontâneo que utiliza a rodoviária como ponto de apoio;

7.2.3. rentabilidade esperada, aplicando-se metodologia comparativa de mercado (avaliando valores médios de locação por metro quadrado na região), ajustada pelo padrão construtivo e pela destinação específica (Salas VIP e Lanchonete/Restaurante);

7.2.4. viabilidade econômica do concessionário, de forma a fixar valores compatíveis com a manutenção das atividades, evitando oneração excessiva que inviabilizasse a participação de interessados;

7.2.5. utilização da Unidade Fiscal de Campo Mourão – UFCM como fator de correção e indexador, garantindo atualização anual dos valores.

7.3. Após a análise dos parâmetros acima, o estudo concluiu pelos seguintes **valores de referência**, estabelecidos como preço mínimo:

7.3.1. Outorga mínima: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por espaço, valor que pode ser compensado até 100% com os investimentos em adequação e implantação das unidades;

7.3.2. Mensalidade mínima: fixada em 435 (quatrocentas e trinta e cinco) UFCM para cada Sala VIP e 395 (trezentas e noventa e cinco) UFCM para a Lanchonete/Restaurante, correspondentes a R\$ 1.989,43 (mil, novecentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos) e R\$ 1.806,49 (mil, oitocentos e seis reais e quarenta e nove centavos), respectivamente, considerado o valor da UFCM atribuído pelo Decreto nº 11.452, de 12 de novembro de 2024.

7.4. O critério adotado foi o de **maior oferta**, sendo consideradas válidas apenas propostas que respeitem os valores mínimos definidos no Estudo Técnico. O julgamento será realizado pela maior proposta sobre o valor da outorga, assegurando transparência, competitividade e o atendimento ao interesse público.

7.5. Os valores da outorga e das mensalidades serão obrigatoriamente corrigidos pela variação da UFCM, conforme art. 43 do Decreto nº 11.967/2025.

8. DO VALOR DA CONCESSÃO

8.1. O valor mínimo da outorga é de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)** por espaço.



8.2. O valor adjudicado poderá ser compensado, até 100%, com os investimentos realizados na instalação dos espaços.

8.3. Caso os investimentos sejam inferiores ao valor adjudicado, a diferença deverá ser paga ao Município em até 6 (seis) meses.

8.4. Se os investimentos superarem o valor adjudicado, o excedente correrá por conta do concessionário, sem direito a reembolso.

9. DA MENSALIDADE

9.1. Além do pagamento da outorga mínima fixada no Estudo Técnico nº 19/2025, os concessionários ficam obrigados ao pagamento mensal de valor referente à Concessão de Uso, a título de contraprestação pela exploração comercial dos espaços, conforme dispõe o art. 4º do Decreto nº 11.967/2025.

9.2. O Estudo Técnico definiu, com base no fluxo de passageiros, potencial de demanda e valores de mercado, os seguintes valores mínimos de mensalidade, expressos também em Unidade Fiscal de Campo Mourão – UFCM, para garantir atualização anual:

9.2.1. Lote 01 – **Sala VIP: 435 (quatrocentas e trinta e cinco) UFCM**, equivalentes a R\$ 1.989,43 (mil, novecentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos);

9.2.2. Lote 02 – **Sala VIP: 435 (quatrocentas e trinta e cinco) UFCM**, equivalentes a R\$ 1.989,43 (mil, novecentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos);

9.2.3. Lote 03 – **Lanchonete/Restaurante: 395 (trezentas e noventa e cinco) UFCM**, equivalentes a R\$ 1.806,49 (mil, oitocentos e seis reais e quarenta e nove centavos).

9.3. O pagamento da mensalidade terá início imediatamente após a emissão do Alvará de Funcionamento do respectivo espaço ou, não sendo este obtido no prazo máximo de 6 (seis) meses da assinatura do contrato, independentemente da inauguração do empreendimento.

9.4. O não pagamento da mensalidade por 3 (três) parcelas acumuladas, consecutivas ou alternadas, acarretará a revogação da Concessão, nos termos do art. 28 do Decreto nº 11.967/2025, sem prejuízo da cobrança dos débitos pendentes e das demais sanções cabíveis.

9.5. O valor da mensalidade será atualizado anualmente pela variação da UFCM, conforme dispõe o art. 43 do Decreto nº 11.967/2025, ou por outro índice que venha a substituí-la por legislação municipal superveniente.



10. DO CONTRATO, CAUÇÃO E PRESTAÇÃO DE CONTAS

10.1. O vencedor será convocado para assinar contrato em até 30 dias da homologação.

10.2. Deverá apresentar garantia de 5% (cinco por cento) da outorga adjudicada, em caução, seguro ou fiança bancária.

10.3. A caução será executada em caso de descumprimento contratual.

10.4. A prestação de contas dos investimentos deverá ser apresentada em até 6 meses da assinatura do contrato.

11. DO PRAZO DA CONCESSÃO

11.1. O prazo da Concessão de Uso será de **10 (dez) anos**, contado da data de assinatura do Contrato Administrativo, em conformidade com o art. 2º do Decreto nº 11.967/2025.

11.2. O prazo poderá ser prorrogado, uma única vez ou sucessivamente, por período equivalente ou diverso, a critério da Administração Pública Municipal, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

11.2.1. interesse público devidamente justificado;

11.2.2. conveniência administrativa, aferida pela SEIMOB;

11.2.3. adimplência integral do concessionário com todas as obrigações contratuais, inclusive mensalidades, tributos e encargos trabalhistas;

11.2.4. manutenção adequada do espaço concedido, comprovada em vistoria técnica.

11.3. Encerrado o prazo da Concessão, sem manifestação pela prorrogação, as áreas revertidas ao Município deverão ser entregues em perfeitas condições de uso e conservação, acompanhadas de Termo de Devolução elaborado pela fiscalização municipal, com registro fotográfico das condições do imóvel.

11.4. As benfeitorias realizadas durante a vigência da Concessão serão incorporadas ao patrimônio público, sem direito a indenização ou ressarcimento ao concessionário, nos termos do art. 37 do Decreto nº 11.967/2025.

11.5. A extinção antecipada da Concessão, por inadimplemento contratual, interesse público ou outras hipóteses previstas em lei, implicará na imediata reversão dos bens e áreas ao Município, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e da cobrança dos valores devidos.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



12.1. Não haverá ônus para a Administração, sendo a Concessão onerosa.

13. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICA

13.1. Para participar do certame, os licitantes deverão comprovar:

13.1.1. Regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária, nos termos da legislação vigente;

13.1.2. Capacidade econômico-financeira, mediante a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigidas em lei;

13.1.3. Capacidade técnica, compatível com o objeto, demonstrada por atestados de desempenho anterior em atividades similares (exploração de bares, lanchonetes, restaurantes ou salas de atendimento ao público), fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado.

13.2. Os licitantes deverão comprovar ainda que dispõem de:

13.2.1. equipe técnica capacitada para execução das obras de adaptação e manutenção dos espaços;

13.2.2. equipe administrativa e operacional apta a garantir o atendimento ao público no Terminal;

13.2.3. condições financeiras para arcar com os custos de implantação, manutenção, mensalidades e tributos incidentes, sem prejuízo da continuidade do serviço.

13.3. Atividades permitidas:

13.3.1. Salas VIP: serviços de acolhimento, espera e descanso, climatização, poltronas, Wi-Fi, fornecimento de bebidas não alcoólicas e comodidades correlatas, vedada a comercialização de bebidas alcoólicas;

13.3.2. Lanchonete/Restaurante: refeições rápidas, lanches, bebidas não alcoólicas, respeitando padrões de higiene, acessibilidade, conforto e segurança, conforme projeto apresentado pelo Município.

13.4. A produção e comercialização de alimentos, bebidas, insumos e embalagens sujeitam-se à fiscalização da Vigilância Sanitária Municipal e da ANVISA, conforme o art. 19 do Decreto nº 11.967/2025.

14. DAS OBRAS

14.1. O Concessionário terá o **prazo de 06 (seis) meses**, a contar da assinatura do Contrato de Concessão de Uso, para executar a obra, o qual poderá ser



prorrogado, mediante solicitação formal do Concessionário devidamente justificada.

14.2. Será considerada concluída a obra quando a Prefeitura emitir o respectivo Alvará de Funcionamento.

14.3. O Concessionário providenciará, junto aos órgãos competentes, a obtenção de licenças, autorização de funcionamento e alvará, nos termos da legislação pertinente.

14.4. Ultrapassando o prazo de seis meses para a execução da obra, o Concessionário receberá uma Notificação com uma multa no valor de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), para pagamento a cada trinta dias de atraso.

15. DO FUNCIONAMENTO

15.1. Os espaços concedidos deverão funcionar no horário estabelecido no Decreto nº 11.967/2025, podendo ter horário ampliado de acordo com conveniência pública.

15.2. No caso das Salas VIP, os concessionários deverão garantir atendimento contínuo em horários de maior movimento, oferecendo padrão de conforto, segurança e comodidade (art. 24, III do Decreto).

15.3. No caso da Lanchonete/Restaurante, deverão ser observados:

15.3.1. manutenção de cardápio acessível, com preços expostos de forma clara e visível;

15.3.2. funcionamento em sincronia com os horários de embarque e desembarque de passageiros;

15.3.3. fornecimento de produtos de qualidade, com origem certificada, e proibição da venda de bebidas alcoólicas (art. 21, V do Decreto).

15.4. Todos os espaços deverão cumprir integralmente as normas de acessibilidade, higiene, segurança e saúde.

16. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

16.1. São deveres gerais do concessionário (artigos 26 e 27 do Decreto nº 11.967/2025):

16.1.1. zelar pela segurança de seus clientes e do espaço;

16.1.2. observar todas as normas técnicas e legislação relativa ao funcionamento de estabelecimentos similares;



16.1.3. responsabilizar-se pela manutenção da estrutura física, elétrica e hidráulica interna, respeitando as normativas e o projeto aprovado;

16.1.4. manter funcionários identificados com crachá e uniformes, com asseio pessoal adequado;

16.1.5. contratar mão de obra qualificada e treinada para o preparo de alimentos e atendimento ao público;

16.1.6. manter adimplência das mensalidades e encargos da concessão (art. 28 do Decreto);

16.1.7. efetuar descarte adequado de lixo seco e úmido, acondicionando em embalagens plásticas e respeitando o cronograma municipal de coleta;

16.1.8. manter mesas e áreas de uso limpas, retirando resíduos;

16.1.9. garantir acessibilidade e adaptação às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

16.1.10. obter, junto aos órgãos competentes, as licenças, autorizações e alvarás necessários ao funcionamento (art. 18 do Decreto).

16.2. São obrigações específicas das Salas VIP:

16.2.1. implementar sistema de controle de acesso com tabela de preços previamente aprovada (art. 24, IV do Decreto);

16.2.2. manter padrão de qualidade compatível com o serviço, assegurando conforto, limpeza e climatização.

16.3. São obrigações específicas da Lanchonete/Restaurante:

16.3.1. garantir condições adequadas de higiene e segurança alimentar;

16.3.2. higienizar periodicamente a caixa de gordura;

16.3.3. manter cardápio atualizado, exposto em local visível;

16.3.4. observar o art. 22 do Decreto quanto à coleta e destinação dos resíduos.

17. DAS VEDAÇÕES

17.1. É vedado ao concessionário (arts. 29 a 31 do Decreto nº 11.967/2025):

17.1.1. alienar, transferir, locar ou arrendar o espaço concedido;

17.1.2. comercializar bebidas alcoólicas ou produtos ilegais;

17.1.3. utilizar o espaço para publicidade estranha às atividades autorizadas;



17.1.4. manter ou permitir jogos de azar, rifas, bilhetes, listas de contribuição ou mercadorias não autorizadas;

17.1.5. vender ou transmitir a terceiros a autorização de concessão;

17.1.6. efetuar alteração contratual não autorizada ou expedir procuração que configure subcontratação, locação ou comodato.

18. DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

18.1. A fiscalização caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Segurança e Mobilidade Urbana – SEIMOB, nos termos dos arts. 32 e 33 do Decreto nº 11.967/2025.

18.2. A SEIMOB exercerá controle e acompanhamento das atividades, podendo intervir sempre que necessário para garantir qualidade, continuidade, segurança e padrões legais.

18.3. A constatação de irregularidades ensejará:

18.3.1. Notificação, fixando prazo para regularização (art. 35 do Decreto);

18.3.2. Aplicação de penalidades, em caso de descumprimento, podendo chegar à revogação da concessão após 3 (três) notificações não atendidas (art. 36 do Decreto).

18.4. O concessionário terá sempre assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa.

19. DA REVOGAÇÃO OU ENCERRAMENTO

19.1. Extinta a concessão, as benfeitorias reverterão ao Município, sem indenização.

19.2. O espaço deverá ser devolvido em perfeitas condições.

19.3. Em caso de desistência, abandono ou morte do concessionário, aplicar-se-á o disposto no Decreto nº 11.967/2025.

20. DA FRAUDE E ANTICORRUPÇÃO

20.1. São vedadas práticas corruptas, fraudulentas, conluiadas, coercitivas ou obstrutivas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

21. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



21.1. A gestão e fiscalização caberão à SEIMOB, até o encerramento do certame, sem prejuízo da atuação da Comissão Permanente de Licitações.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, conforme legislação vigente.

PAÇO MUNICIPAL “10 DE OUTUBRO”
Campo Mourão, 26 de setembro de 2025.

Júlio César Renisz
**Secretário Municipal de Infraestrutura,
Segurança e Mobilidade Urbana**

Adriana Borges de Araújo Smaha
**Diretora de Patrimônio Público da
Secretaria Municipal de Administração**

