

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo: 37544-2025

1. DO OBJETO:

1.1. O PRESENTE Termo de Referência visa a seleção de proposta mais vantajosa para concessão de uso oneroso para exploração comercial do Conjunto formado pelos Chalés 28, 29, 37 e 38 localizados no interior do Mercado Público Municipal, sito à Praça Xavier Ferreira nº 444, Centro nesta.

1.2. Tabela com Número de Identificação do espaço, área, ramo de atividade e valor mínimo aceitável.

Tabela 01

CHALÉS	ÁREA (M²)	RAMO DE ATIVIDADE	VALOR MINIMO ACEITÁVEL (R\$)
28, 29, 37 e 38	81,20	Restaurante, lancheria, bar e similares	2.589,47

1.3. A vigência do Contrato de Concessão será de 10 (dez) anos, improrrogável, em consonância com o

1.4. Artigo 110, Inciso I, da Lei No 14.133 - 01/04/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. Conforme o Estudo Técnico Preliminar, a contratação deve ser realizada:

- a) Considerando a vacância dos espaços:
- b) Considerando a necessidade de gerar arrecadação através de Concessão onerosa:
- c) Considerando que tal arrecadação se destina ao FUNMERCADO, fundo específico destinado a manutenção do Mercado Público Municipal:
- d) Considerando a necessidade de zelar e promover o patrimônio histórico e cultural:
- e) Considerando a necessidade de promover o turismo e o comércio no Município:

2.2. O Município do Rio Grande/RS não possui Plano de Contratações Anual, em razão da discricionariedade permitida pelo art. 12, inc. VII da Lei 14.133/2021.

2.3. Em razão da singularidade da contratação admissão de consórcio atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval do Município, a união de concorrentes que poderiam muito bem disputar entre si, violando, por via transversa, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade buscada pelo Município. Nesse sentido, justifica-se a não participação de consórcio no presente certame.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. DO CERTAME

- a) Só poderão participar do processo licitatório interessados constituídos como pessoa Jurídica.
- b) Será permitida a participação de permissionários do Mercado Público Municipal, desde que, em caso de vitória, se desfaça da concessão anterior.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA**

**Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE**

- c) Os interessados poderão participar em todos os itens, mas só será considerado arrematante em 01 (um).
- d) Caso o participante tenha melhor lance em 02 (dois) ou mais itens, este, deverá escolher apenas 01 (um) para assinatura do Contrato de Concessão, passando os demais para os participantes com segundo melhor lance.

3.2. QUALIFICAÇÃO DO PROPONENTE:

- a) A título de qualificação junto ao processo licitatório não será exigido Alvará de Funcionamento, porém o arrematante deverá, após regular assinatura do Contrato de Concessão, providenciar junto à Secretaria de Município da Fazenda o Alvará de Funcionamento, sem o qual não poderá dar início as atividades.
- b) Não será exigido atestado de capacidade técnica, porém o registro no CNPJ deverá ser compatível com o objeto do certame.
- c) Declarações Específicas:
 - c1) Declaração de aceitação das condições do Edital de Convocação e seus anexos, sem restrição de qualquer natureza e de que é conhecedor das disposições gerais especiais, bem como das atuais condições do espaço licitado.
 - c2) Declaração de que, se vencedor da licitação, manterá as características da referida dependência, obedecendo-se o padrão existente, bem como todos os pagamentos relativos às despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem imóvel, ora cedido, bem como tributos municipais, estaduais, taxas de água, esgoto, condomínio de energia elétrica, encargos sociais e outros que por ventura vierem a surgir.
 - c3) Declaração de que tem pleno conhecimento do Decreto 13.335 de 04 de maio de 2015, que regulamenta a organização e o funcionamento das dependências do Mercado Público Municipal.
 - c4) Declaração que concorda em efetuar todas as exigências de funcionamento da Secretaria de Município da Saúde – SMS, Vigilância Sanitária.
- d) Demais documentos para qualificação e declarações deverão seguir o determinado pelo Edital de Convocação, regidos pela LEI No 14.133, DE 1o DE ABRIL DE 2021.

3.3. Requisitos Legais e Normativas:

- 3.3.1. Para operação da solução, necessária a observância das normas relativas a aquisições e contratações de serviços na Administração Pública; Lei No 14.133 – 1o/04/2021, bem como o Decreto 13.335- 04/05/2015, que regulamenta a organização e o funcionamento das dependências do Mercado Público Municipal
- a) A vigência do Contrato de Concessão será de 10 (dez) anos, improrrogável, em consonância com o Artigo 110, Inciso I, da Lei No 14.133 - 1o/04/2021.
- b) o valor de concessão será reajustado anualmente, tendo a data da assinatura do Contrato de Concessão como data base, e será calculado através dos índices vigentes de variação do INPC-IBGE.
- c) o prazo para pagamento da concessão será até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.
- d) em caso de atraso no pagamento mensal, será aplicada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito, acrescida de juros legais.
- e) o não cumprimento reiterado de cláusulas ajustadas constituirá motivo para a plena rescisão do Contrato, e estará a Concessionária sujeita às sanções previstas em lei.
- f) não será permitido alterar as características arquitetônicas das dependências.
- g) não será permitido alterar a razão social e também o ramo de atividade, durante o período de vigência da presente concessão. O seu descumprimento autorizará a rescisão do Contrato de imediato.



PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA

Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE

- h) quaisquer benfeitorias que se julgar necessário deverá ser de conformidade com o Plano de Restauro do Mercado Público Municipal, com a devida autorização pela concedente, fiscalizada e com projeto aprovado pela Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária – SMCPHRF. Os custos das benfeitorias realizadas não serão abatidos no valor das prestações mensais.
- i) as benfeitorias realizadas, devidamente autorizadas, não terão direito a indenização no final da vigência, eis que as mesmas passam a integrar o patrimônio do Município.
- j) a Concessionária ao término da vigência de Concessão deverá devolver a dependência em perfeitas condições de uso, independente de notificação judicial ou extrajudicial.
- k) deverá a Concessionária manter o comércio em perfeito funcionamento, durante os doze meses de cada ano de vigência, sem interrupção, sendo que o seu descumprimento sem qualquer justificativa, devidamente comprovada, sujeitará à aplicação de uma multa diária de 10% (dez por cento) do valor da concessão pelo lapso de tempo devidamente comprovado pelo não funcionamento da atividade.
- l) a Concessionária durante a vigência do Contrato de Concessão, será a única responsável, perante terceiros, excluindo a municipalidade de qualquer reclamação e indenização.
- m) qualquer cessão, subcontratação ou transferência, será nula de pleno direito e sem qualquer efeito, além de constituir infração passível das cominações legais e do Contrato de Concessão, cabíveis.
- n) não serão permitidas a colocação e comercialização de mercadorias fora da dependência locada ou colocação de mesas e cadeiras no passeio público (calçada), salvo autorização da SMPAC.
- o) fica proibido a utilização de recipientes de GLP (botijões) no interior dos espaços para os estabelecimentos que não são atendidos pela Central de Distribuição de GLP (gás de cozinha).
- p) deverá a Concessionária fazer uso de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- q) se utilizar de medidas para evitar o desperdício de água tratada e energia elétrica;
- r) descartar os resíduos sólidos em local específico e predeterminado pela Concedente.

3.3.2. DAS ÁREAS INTERNAS DE COMUM ACESSO:

3.3.2.1. UTILIZAÇÃO

- a) Via de regra os espaços internos de uso comum não devem ser utilizados pelos concessionários;
- b) Os espaços internos não deverão ser utilizados como depósito ou extensão do espaço concedido;
- c) Os espaços internos devem ser utilizados exclusivamente como área para recolhimento do lixo diário:

- c1) O lixo deverá estar acondicionado em contêiner fechado;
- c2) O lixo deverá ser recolhido no mínimo 01 (uma) vez por dia

3.3.2.2. Poderá a Administração do Mercado Público, mediante solicitação formal, permitir o uso de parte da área interna para a Concessionária, como segue:

- a) A área concedida não poderá impedir ou dificultar o livre acesso de pessoas;
- b) A área concedida não poderá acarretar ações que vão de encontro as normas determinadas por órgãos

fiscalizadores (Vigilância Sanitária, Bombeiros e outros)

- c) A cedência da área ajustada entre as partes ficará oficializada através de aditivo ao Contrato de Concessão, onde deverá constar as dimensões acordadas, bem como o valor a ser pago:

c1) O valor a ser pago tomará como referência o valor do metro quadrado (m²) proposto pela Concessionária no processo licitatório:

c2) A fórmula para cálculo do valor da área excedente será:

$V = VL \times Ae$ ONDE:

V= Valor a ser pago pela área excedente concedida.

VL= Valor ofertado pelo licitante no processo licitatório dividido pela área licitada.

Ae= Área do espaço excedente, não contemplado no Processo Licitatório.



**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA**

**Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE**

3.4. DA RESCISÃO

- a) A falência provocará a rescisão de pleno direito do Contrato de Concessão, como também a declaração judicial de insolvência e abertura do concurso de credores.
- b) Constituirão motivos para rescisão do Contrato de Concessão o não cumprimento das cláusulas nele contidas.
- c) A rescisão poderá ocorrer no caso de falta de pagamento, pelo Concessionário, dos valores mensais acordados, decorridos 90 (noventa) dias consecutivos da data do vencimento do débito, independente de qualquer notificação, ficando o mesmo suspenso de participar de licitação e de contratar com a Administração Pública Municipal pelo período de 02 (dois) anos.
- d) A alteração da razão social ou do ramo de atividade, durante o período de vigência acordado, autorizará a rescisão de pleno direito deste Termo.
- e) Constitui motivo para imediata rescisão a alteração das características arquitetônicas das dependências

3.5. Vislumbra-se que o valor da tabela que consta no item 1.2 é compatível, com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal 19.706/2023, bem como o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO PREÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, emitido pela Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária, anexo a este Termo.

3.6. As memórias de cálculo, bem como os documentos que lhe dão suporte estão anexados, no processo administrativo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 4.1. São as previstas no instrumento contratual.
- 4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.
- 4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei 14.133/2021.

5. VISTORIA:

5.1. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda a sexta-feira, das 13:00 horas às 17:30 horas.

5.2. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

5.3. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

5.3.1. Os interessados em realizar a visita deverão agendá-la junto a Secretaria de Município de Agricultura e Pecuária, com prazo de até 02 (dois) dias úteis anteriores a data marcada para abertura



**Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA**

do certame, pelo Telefone (53) 3233.8430 ou diretamente no endereço Rua Conselheiro João Alfredo 532, em horário de expediente externo das 13:00 hs às 17:30 hs de segunda a sexta feira.

5.4. Mesmo havendo jurisprudência que faculta a apresentação de Atestado de Vistoria, dado a singularidade do objeto em tela esta se faz obrigatória, não podendo o participante embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, condições do imóvel, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes, devendo o contratado assumir o ônus dos serviços decorrentes.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

6.1. A vigência do Contrato de Concessão se dará conforme elucidado no Item 1.3. deste termo contados a partir da assinatura do respectivo termo.

6.2. Os espaços ora licitados fazem parte do Conjunto Arquitetônico do Mercado Público Municipal, sito à Praça Xavier Ferreira nº 444, Centro nesta..

6.3. Caberá a CONCESSIONÁRIA o fornecimento dos produtos, equipamentos, ferramentas e instrumentos necessários e suficientes à eficiente execução do serviço.

7. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA:

7.1. A proponente não deverá ofertar valor inferior ao valor mínimo aceitável, apresentado na tabela 01, Item 1.2.

7.2. A proposta deverá ser feita pelo valor mensal de concessão.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme disposto no Decreto Municipal 19.707/2023.

8.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

8.4. As comunicações entre o Município e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.5. O Município poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.6. A Concessionaria será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Concedente.

8.7. Somente a Concessionaria será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

8.7.1. A inadimplência da Concessionaria em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do Contrato de Concessão.

8.8. As rotinas de fiscalização são as estabelecidas no Decreto Municipal 19.707/2023.

9. CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO:

9.1. O prazo para pagamento da concessão será até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.



9.2. Em caso de atraso no pagamento mensal, será aplicada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito, acrescida de juros legais.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO ARREMATANTE:

10.1. O arrematante será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na modalidade **LEILÃO**, com critério de julgamento pelo **maior lance mensal**.

10.1.1. Quanto a forma de realização fica sugerido a forma **PRESENCIAL**, conforme discricionariedade prevista no Art. 17, § 2º da LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, vista que o público-alvo (interessados) são comerciantes atuando diretamente em seus estabelecimentos, com pouco acesso à rede mundial de computadores, bem como as plataformas digitais de gerenciamento de licitações.

Tal sugestão visa:

- a) diminuir a possibilidade de processo licitatório deserto;
- b) evitar o retrabalho com repetição da licitação;
- c) prover economicidade evitando custos com reabertura de processo;
- d) promover comércio e empregos locais;
- e) desonerar o participante das custas com a utilização de plataformas digitais de gerenciamento de licitações.

Ex: BLL COMPRAS

***I. Plano por Período:** O licitante poderá participar livremente das licitações publicadas no Sistema no período de 90 (noventa) dias, pelo valor de R\$ 567,00 (quinhentos e sessenta e sete reais), podendo ser parcelado em 3 vezes de R\$ 189,00 (cento e oitenta e nove reais).*

***II. Plano Taxa Variável:** Somente o licitante vencedor pagará a taxa variável por sucesso, sendo 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor do lote adjudicado, limitado ao teto máximo de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por lote adjudicado. Fonte: <https://bll.org.br/wp-content/uploads/2023/07/regulamento-bll-compras-2023-09-11.pdf>*

10.2. Para fins de contratação, deverá o proponente comprovar os requisitos de habilitação, conforme o edital de Convocação.

10.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

10.4. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa arrematante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei 8.429/1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.



Prefeitura Municipal
do **RIO GRANDE**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA**

10.5. Caso conste na Consulta de Situação do arrematante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

10.6. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

10.7. O arrematante será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

10.8. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do arrematante será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos ou mediante apresentação dos documentos exigidos no Edital, na forma física, ao Leiloeiro(a) ou sua equipe de apoio.

10.9. É dever do participante manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

10.10. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

10.11. Se o participante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o participante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

10.12. Serão aceitos registros de CNPJ de participante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA PESCA, AGRICULTURA E COOPERATIVISMO

Município do Rio Grande/RS, 20 de Agosto de 2025

VITOR PAULO CARMO DOS SANTOS
GERENTE ADMINISTRATIVO - SMAP

NILSON ROBERTO DA ROSA PINHEIRO
SECRETÁRIO - SMAP