MINUTA DE TERMO DE PERMISSÃO DE USO I

PROCESSO ADMINISTRATIVO 26.0.000117756-6

O **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE,** CNPJ n.º 92.963.560/0001-60, representado neste ato por seu Procurador(a)-Geral, Dr. Jhonny Prado, conforme delegação de competência estabelecida no art.1.º, § 2.º, do Decreto n.º 19.932/2018, adiante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, de um lado, e ...**,** inscrita no CNPJ sob n.º ..., situada na ..., CEP ..., nesta Capital, Tel: (...) ..., e-mail: ..., neste ato representada por ..., RG n.º ..., inscrito(a) no CPF/MF sob n.º ..., residente e domiciliado(a) nesta Capital, adiante denominado simplesmente **PERMISSIONÁRIA**, de outro, celebram o presente **TERMO DE PERMISSÃO DE USO**, em conformidade com o Decreto Municipal n.º 20.355, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, e autorizado pelo **Decreto Municipal n.º ....., de ....**, segundo o constante no processo eletrônico SEI n.º ...., o qual será regido pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Permissão de Uso (TPU) o próprio municipal situado no endereço abaixo, com a descrição que segue:

O imóvel localiza-se ao lado do nº 766 da Rua Mostardeiro, na esquina com a Avenida Goethe, no bairro Moinhos de Vento. A área está inserida em zona urbana plenamente consolidada, dotada de infraestrutura completa, compreendendo redes de abastecimento de água, coleta de esgoto sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica com iluminação pública, telecomunicações e serviço regular de coleta de resíduos sólidos domiciliares, além de cobertura por transporte público coletivo.

O terreno apresenta configuração geométrica irregular, com área total de 500,00m², sendo a integralidade da área objeto da permissão de uso. O imóvel encontra-se atualmente desocupado e não edificado.

A Rua Mostardeiro é classificada como via arterial de 2º nível, com operação em sentido único de tráfego, dotada de pavimentação asfáltica e calçadas contínuas, segregadas do leito carroçável por meio-fio em granito bruto. A Avenida Goethe, igualmente classificada como via arterial de 2º nível, apresenta seção transversal composta por seis faixas de rolamento distribuídas em dois sentidos opostos de circulação, separados por canteiro central, com calçadas contínuas e segregadas por meio-fio em granito bruto.

A região do entorno é caracterizada por uma ocupação de uso misto, com edificações comerciais, de serviço e residenciais, configurando uma região de alta centralidade urbana e com alto fluxo de pessoas circulando diariamente.

1.2. A presente Permissão de Uso é concedida a título precário e oneroso e se destina exclusivamente para os fins definidos no Termo de Referência 41814420.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. A presente permissão de uso é a título oneroso e, pelo uso do próprio municipal objeto da Cláusula Primeira, a **PERMISSIONÁRIA** pagará ao **MUNICÍPIO o valor de R$ ... (...)**.

2.1.1. Caso acordado entre as partes, 100% do valor devido a título de outorga inicial poderá ser convertido em contrapartidas de materiais, equipamentos, espaços para divulgação e prestação de serviços públicos, devendo ser comprovado, junto ao processo de autorização, pelas respectivas notas fiscais.

2.1.1.1. O prazo para fornecimento do material, equipamento ou serviço correspondente ao valor total da outorga será de até 1 (um) ano, a contar da assinatura do presente Termo de Permissão de Uso.

2.1.2. A ausência de pagamento da outorga inicial no prazo devido ensejará a imposição das sanções administrativas previstas na Cláusula Nona deste Termo.

2.1.3. A aprovação da prestação de contas e a fiscalização da execução dos serviços, das benfeitorias e entrega de materiais será feita através das notas fiscais e será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS).

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da Permissão de Uso será de 120 (cento e vinte) meses, a contar da data de assinatura do Termo de Permissão de Uso.

CLÁUSULA QUARTA – DA REVOGAÇÃO

4.1. A presente Permissão de Uso é concedida a título precário, não gerando à **PERMISSIONÁRIA** direito subjetivo a sua continuidade, sendo facultado ao **MUNICÍPIO** revogá-la, em qualquer tempo e a qualquer título, observado o interesse público, atendendo–se à precariedade do título, sem que assista à **PERMISSIONÁRIA** direito a indenização de qualquer espécie.

4.2. A revogação da presente Permissão de Uso deverá ser precedida de aviso a ser fornecido à **PERMISSIONÁRIA**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

4.3. São causas para revogação automática deste Termo de Permissão de Uso, com imediata reintegração do espaço pelo **MUNICÍPIO**:

I – o descumprimento das obrigações assumidas a título de outorga inicial, inclusive quando convertida em contrapartidas, observado o disposto neste Termo de Permissão de Uso;

II – a utilização do imóvel com desvirtuamento da atividade comercial permitida;

IV – a sublocação, cedência, arrendamento, alienação ou transferência, a qualquer título, da área permissionada a terceiros, total ou parcialmente;

V – a prática ou promoção de atividades ilícitas;

VI – o fechamento do espaço ou a descontinuidade das atividades desenvolvidas na área permissionada, de forma reiterada ou continuada, sem prévia autorização do **MUNICÍPIO**;

VII – o descumprimento reiterado ou continuado de normas, regulamentos ou determinações dos órgãos de licenciamento e/ou fiscalização, em especial daqueles relacionados aos direitos do consumidor, às condições sanitárias, de higiene e segurança do trabalho; e

VIII – a alteração substancial do objeto social, tornando a nova atividade econômica da pessoa jurídica incompatível com a finalidade permitida para o uso do imóvel, bem como dissolver ou extinguir o registro da pessoa jurídica titular da permissão.

4.3.1. Para os fins de aplicação do disposto nos incisos II, VI e VII do item 4.3, considera- se prática reiterada ou continuada a ocorrência de 3 (três) ou mais idênticas infrações verificadas no período de 1 (um) ano, devidamente formalizadas por intermédio de notificações ou de auto de infração em um ou mais procedimentos de fiscalização.

4.4. A **PERMISSIONÁRIA** poderá rescindir o presente Termo de Permissão de Uso, mediante aviso a ser fornecido à Unidade de Gestão do Patrimônio Imobiliário - UGPI/SMAP com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

5.1. É defeso à **PERMISSIONÁRIA** erigir construção de qualquer natureza no imóvel sem a prévia e expressa autorização do **MUNICÍPIO**.

5.2. Na hipótese de extinção da presente Permissão de Uso, ficam automaticamente incorporadas ao patrimônio do **MUNICÍPIO** todas as benfeitorias úteis e necessárias erigidas sobre o imóvel, sem direito a qualquer indenização à **PERMISSIONÁRIA**.

5.3. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas, se isso não causar danos ao imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DAS VEDAÇÕES

6.1. É proibido à **PERMISSIONÁRIA**:

I – sublocar, ceder, arrendar, alienar ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, a qualquer título, o imóvel objeto do presente Termo de Permissão de Uso, bem como permitir que terceiros o utilizem, sob pena de multa e revogação automática desta Permissão de Uso;

II – desenvolver no imóvel atividades estranhas às permitidas, em desacordo com a finalidade desta Permissão de Uso,

III – praticar ou permitir a prática de jogos de azar ou assemelhados no local;

IV – realizar no imóvel atividades de cunho político-partidário ou propaganda eleitoral, tais como promover eventos, distribuir ou armazenar material, afixar faixas, placas, cartazes e outros meios de divulgação ou promoção pessoal, de candidato ou de partido político; e

V – colocar letreiros, placas, anúncios luminosos ou quaisquer objetos fora do alinhamento, sem prévia e expressa autorização do **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA PERMISSIONÁRIA

7.1. Constituem obrigações da **PERMISSIONÁRIA**, sendo de sua inteira responsabilidade:

I – pagar pontualmente todas as despesas, encargos e taxas incidentes sobre o uso, manutenção e conservação do imóvel, tais como taxas de serviços públicos, despesas condominiais, despesas de concessão de serviços públicos (telefone, internet, energia elétrica, gás, água e esgoto, etc.), seguro, administração, limpeza, segurança, conservação e manutenção individuais do imóvel, bem como quaisquer outros ônus que vierem a incidir sobre o imóvel e/ou sobre as atividades desenvolvidas no local durante o período de vigência deste Termo de Permissão de Uso;

II – as despesas condominiais, encargos e taxas públicas de serviços ou de manutenção e conservação do imóvel referentes ao período de vigência da permissão de uso deverão estar quitadas no ato da devolução do imóvel ao **MUNICÍPIO**, devendo a **PERMISSIONÁRIA** apresentar os comprovantes de quitação referentes ao período de vigência da Permissão de Uso emitidos pelos responsáveis pela prestação dos serviços (municípios, concessionárias de energia elétrica, água e esgoto, condomínio, se for o caso);

III – manter o imóvel e equipamentos em bom estado de conservação e higiene, zelando por sua limpeza, manutenção e vigilância;

IV – evitar que terceiros venham a utilizar irregularmente o imóvel objeto da presente Permissão de Uso;

V – responsabilizar-se por quaisquer usos ou intervenções realizadas nas áreas cedidas, zelar pela integridade física dos bens recebidos em permissão, utilizando-se de todos os meios legais para a proteção desses bens contra a ameaça de turbação ou esbulho;

VI – devolver o imóvel em idênticas ou melhores condições do que as recebidas, ficando incorporadas ao patrimônio do **MUNICÍPIO** as benfeitorias realizadas pela **PERMISSIONÁRIA** na área cedida, em qualquer momento e/ou ao final da vigência do termo de permissão de uso, sem direito a indenizações;

VII – responsabilizar-se, às suas expensas, pelos serviços de vigilância e segurança do imóvel;

VIII – permitir a funcionários credenciados do **MUNICÍPIO** e das concessionárias o acesso à leitura de consumo em seus respectivos medidores;

IX – obter autorizações, licenças e/ou alvarás necessários para a implantação do empreendimento previsto na finalidade deste Termo de Permissão de Uso, bem como suas renovações, se for o caso, devendo mantê-los em situação regular durante o período da permissão de uso;

X – desenvolver Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) e manter em dia o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI), nos termos da legislação vigente;

XI – pagar todas as obrigações fiscais, sociais, trabalhistas e previdenciárias que venham a incidir sobre o imóvel e/ou sobre as atividades desenvolvidas no local, não podendo, sob qualquer pretexto, efetuar repasse ao **MUNICÍPIO**;

XII – responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes do funcionamento e manutenção das atividades desenvolvidas no local, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas dependências do imóvel objeto da permissão;

XIII – prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo **MUNICÍPIO**, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência a este, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade verificada quando da execução da permissão de uso;

XIV – responsabilizar-se integralmente por quaisquer danos causados a terceiros, decorrentes da exploração e uso do próprio municipal;

XV – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou por seus usuários;

XVI – ater-se, para realização de obras, a execução das condições vinculadas à viabilidade ambiental e urbanística, assim como não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do **MUNICÍPIO**;

XVII – atender e aplicar as normas de acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como de segurança e sustentabilidade, de acordo com a legislação vigente;

XVIII – operar com regularidade, dentro das normas legais pertinentes;

XIX – fornecer equipamentos de segurança individual para todos os funcionários, bem como assinar a carteira de trabalho de todos que trabalharem junto ao estabelecimento, isentando integralmente o **MUNICÍPIO** do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas, equipamentos de proteção individual e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços;

XX – responsabilizar-se por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidente de trabalho, quando, em decorrência da espécie forem vítimas os seus empregados na execução dos serviços ou em conexão com ele; e

XXI – manter atualizados os seus dados cadastrais junto à Diretoria da SMAP responsável pela gestão do patrimônio imobiliário municipal, através do endereço eletrônico: smapetc@portoalegre.rs.gov.br.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRAS

8.1. Toda e qualquer obra que se fizer necessária para a realização da atividade deverá ter seu projeto submetido à aprovação do **MUNICÍPIO**, atendendo à totalidade da legislação vigente (Plano Diretor Urbano Sustentável - PDUS e Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Código de Obras, Legislação de Incêndio etc.).

8.2. Na hipótese desta Cláusula, todas as benfeitorias úteis e necessárias erguidas sobre o imóvel ficam automaticamente incorporadas ao patrimônio do **MUNICÍPIO**, sem direito a qualquer indenização à **PERMISSIONÁRIA**.

8.3. Após assinatura do Termo de Permissão de Uso, havendo necessidade de realizar construção ou reforma, a **PERMISSIONÁRIA** deverá protocolar junto aos órgãos competentes o projeto para construção ou reforma (plantas e memoriais), no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

8.4. A **PERMISSIONÁRIA** somente poderá iniciar suas atividades após a liberação do Alvará de Localização e Funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo – SMDET, quando não se tratar de atividade isenta.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES

9.1. O descumprimento total ou parcial das cláusulas, condições e obrigações estabelecidas neste Termo de Permissão de Uso, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras sanções previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação das penalidades a seguir especificadas, garantidos o contraditório e a ampla defesa:

I – advertência por escrito: quando se tratar de infração leve, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

II – multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor da outorga inicial, podendo ser aplicada em dobro, quando houver reincidência da infração;

III – suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública do Município de Porto Alegre, por prazo não superior a 02 (dois) anos, nas seguintes hipóteses:

a) inexecução parcial da permissão de uso, que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b) inexecução total da permissão de uso; e

c) retardamento do início das atividades objeto da permissão de uso, sem motivo justificado.

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a **PERMISSIONÁRIA** ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior, nas seguintes hipóteses:

a) prática de ato fraudulento na execução da permissão de uso;

b) comportamento de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; e

c) prática de ato lesivo previsto no art. 5.º da Lei n.º 12.846, de 1.º de agosto de 2013.

9.1.1. As disposições previstas nesta Cláusula apenas se aplicam às infrações que não tenham sido objeto de previsão específica de sanção neste Termo de Permissão de Uso.

9.2. O atraso injustificado das obrigações previstas neste Termo de Permissão de Uso conferirá ao **MUNICÍPIO** a prerrogativa de cominar multa moratória de 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia sobre o *valor* da outorga inicial, até o limite de 30 (trinta) dias.

9.3. A gradação das penalidades observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:

I – leve, quando decorrer de condutas não dolosas da **PERMISSIONÁRIA**, das quais ela não se beneficie economicamente;

II – média, quando decorrer de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a **PERMISSIONÁRIA** se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, ensejando a aplicação de advertência e multa, de maneira isolada ou concomitante, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

III – grave, quando decorrer de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a **PERMISSIONÁRIA** se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento do **MUNICÍPIO**, ensejando a aplicação das penalidades de multa, suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com o **MUNICÍPIO** e declaração de inidoneidade, de maneira isolada ou concomitante, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.

9.4. O cometimento de infração grave acarretará a revogação do Termo de Permissão de Uso, sem prejuízo da aplicação da penalidade pertinente.

9.5. Na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nesta Cláusula, deverão ser consideradas as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.

9.6. As penas previstas nos incisos I, III e IV do item 9.1 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

10.1. A **PERMISSIONÁRIA**, quando devolver o imóvel ao **MUNICÍPIO**, quer por deliberação sua, quer por revogação ou rescisão da Permissão de Uso, é obrigada a entregá-lo em perfeitas condições de uso.

10.2. Na devolução do imóvel, a **PERMISSIONÁRIA** é responsável pela sua desocupação, inclusive com relação à ocupação por terceiros, entregando-o livre e desembaraçado de qualquer ônus.

10.3. Extinta a presente permissão de uso, quer por rescisão ou revogação, sem que a **PERMISSIONÁRIA** tenha promovido à desocupação do imóvel, acarretará a aplicação de multa diária correspondente a 1% (um por cento) do valor mensal da outorga, equivalente a **R$ 70,44 (setenta reais e quarenta e quatro centavos)**, corrigidos da data do presente instrumento até a sua desocupação efetiva, pelo IPCA/IBGE.

10.4. Além da multa fixada no item anterior, a **PERMISSIONÁRIA** deverá indenizar todas as despesas e prejuízos decorrentes do uso indevido do imóvel após a data da extinção do presente Termo de Permissão de Uso, bem como decorrentes da reintegração de posse.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA TROCA DA ATIVIDADE ECONÔMICA

11.1. Fica admitida a troca do ramo de atividade econômica, mediante requerimento justificado da **PERMISSIONÁRIA**, observadas as seguintes condições:

I – que a **PERMISSIONÁRIA** esteja adimplente com todos os valores decorrentes da permissão de uso;

II – que a troca do ramo de atividade seja compatível com o mix estabelecido pela Administração;

III – que não tenha havido troca de atividade econômica no intervalo mínimo de 5 (cinco) anos;

IV – que a **PERMISSIONÁRIA** mantenha o mesmo CNPJ, comprovando as alterações dos seus atos constitutivos, bem como os respectivos registros, adequações cadastrais e licenciamentos perante todos os órgãos públicos envolvidos na liberação para a prática da atividade pretendida; e

V – que efetue o pagamento de valor correspondente a 2 (duas) vezes o valor da outorga mensal avaliada para a área, a ser recolhido por ocasião da convocação para assinatura do Termo Aditivo da Permissão de Uso.

11.2. A troca do ramo de atividade deverá ser formalizada mediante aditamento ao Termo de Permissão de Uso, comprovadas as condições estabelecidas nesta Cláusula, especialmente as adequações e atendimento das exigências legais para o novo ramo da empresa.

11.3. A critério da Administração e observado o interesse público, o prazo previsto no inc. III do item 11.1 poderá ser excepcionalizado, caso a **PERMISSIONÁRIA** comprove a superveniência de fato que justifique a troca do ramo de atividade em intervalo inferior a 5 (cinco) anos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As comunicações e notificações relativas à presente Permissão de Uso poderão ser efetivadas por meio do endereço eletrônico cadastrado pela **PERMISSIONÁRIA**, ou via correspondência registrada com Aviso de Recebimento (AR), encaminhada via correio.

12.2. A **PERMISSIONÁRIA** fica diretamente vinculada aos órgãos municipais em tudo o que disser respeito ao uso do imóvel objeto da presente Permissão de Uso.

12.3. O descumprimento de quaisquer das obrigações ou requisitos exigidos pelos órgãos municipais, bem como de qualquer infração prevista nas cláusulas anteriores, assim como a falta de pagamento do preço devido, implicará na revogação do presente Termo de Permissão de Uso e a consequente desocupação do imóvel.

12.4. A partir da assinatura deste Termo, a responsabilidade pela posse do imóvel é exclusivamente da **PERMISSIONÁRIA**, não sendo aceita qualquer reclamação posterior.

Do que, para constar e valer em todos os seus efeitos de direito, celebrou-se o presente **TERMO DE PERMISSÃO DE USO**, o qual, depois de lido foi pelas partes achado conforme e assinado.

Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini**, **Diretor(a)-Geral**, em 09/10/2026, às 14:41, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa informando o código verificador **41834078** e o código CRC **DFDBEEFF**.

Criado por marlla.vasconcelos, versão 1 por marlla.vasconcelos em 09/10/2026 11:49:02.