

Secretaria Municipal de Finanças, planejamento e Desenvolvimento Econômico

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Concessão de direito real de uso de áreas comerciais do Prédio “Galeria Comercial” localizado na Avenida Tarumã, nº. 493 – centro, na cidade de Tarumã/SP.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei nº. 14.133/2021).

1.1. Especificações e quantidade

Com o objetivo de disponibilizar para o município de Tarumã maior variedade comercial, foi realizado através de concorrência pública, o processo de licitação onde na oportunidade disponibilizava a concessão de sete box obtendo em cada um deles uma especificação, pensada no ramo de mercado que falta no município afim de entregar novas experiências cultural aos munícipes. Dentre os boxes disponibilizados, 02 (dois) concessionários desistiram da locação de suas respectivas áreas, tornando-as temporariamente inutilizadas, deixando aptas para nova concessão. Para solucionar o problema das áreas não utilizadas, sugerimos aplicar novo edital.

DESTINADO A ALIMENTAÇÃO (BOX 05) ESPECIFICAMENTE sendo cafeteria, sorveteria ou doçaria.			
Lote	Unidade	Descrição	Valor Mensal
01	Mensal	Imóvel localizado na Avenida Tarumã nº. 493 – Centro, destinado ao uso de áreas comerciais para interessados no ramo de alimentação tipo cafeteria, sorveteria ou doçaria , possuindo uma área de 23,75 m²	R\$
DESTINADO A DIVERSOS (BOX 07) EXCETO presentes, utilidades e materiais escolares.			
Lote	Unidade	Descrição	Valor Mensal
02	Mensal	Imóvel localizado na Avenida Tarumã, nº. 493 – Centro, destinado ao uso de áreas comerciais para interessados no ramo diversos, EXCETO presentes, utilidades e materiais escolares , possuindo uma área de 32,64 m² com sanitário interno medindo 2,30 m².	R\$



2. PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A concessão de uso do bem imóvel será pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por iguais períodos mediante aditamento do termo de contrato, desde que a concessionária manifeste interesse de forma expressa.

3. NATUREZA DO OBJETO

3.1. Não se aplica.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A descrição da solução encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os requisitos da contratação encontram-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

7. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO

7.1. A presente licitação é destinada exclusivamente à participação de empresas enquadradas no inciso I do art. 48 da Lei Complementar nº. 123/2006 de 14 de dezembro de 2006.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE



10.1 Disponibilizar as áreas à concessionária, devidamente livres e desimpedidas.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

11.1. Pagar pontualmente os valores que sejam de sua responsabilidade. O pagamento do primeiro aluguel deverá ser liquidado antes da entrada no imóvel;

11.2. Ocupar o espaço físico do imóvel objeto desta licitação, com a finalidade de instalar ou expandir sua atividade empresarial, no ramo de atividade pertinente ao instrumento convocatório;

11.3. As despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, telefone, manutenção e limpeza da área física do imóvel e outras taxas que porventura possam incidir sobre o imóvel, serão por conta da empresa concessionária;

11.4. As edificações e os acréscimos patrimoniais que ocorrerem no imóvel e na área concedida, autorizadas pelo Município, desde que atendidas as disposições legais, finda a concessão, incorporar-se-ão ao patrimônio do Município, sem direito a concessionária qualquer indenização;

11.5. Em caso de rescisão contratual a CONCESSIONÁRIA, deverá restituir o imóvel no estado em que lhe foi entregue, inclusive com as contas de água e energia devidamente quitadas e em dia;

11.6. Cumprir a legislação federal, estadual e municipal pertinente, além de se responsabilizar pelos danos e encargos de qualquer espécie, decorrentes de ações ou omissões, culposas ou dolosas, que praticar;

11.7. Pagar e recolher todos os impostos, e demais encargos fiscais, bem como todos os encargos trabalhistas previdenciários, sociais e comerciais, prêmios de seguro e de acidente de trabalho, que forem devidos em decorrência do objeto desta licitação;

11.8. Não explorar qualquer tipo de jogo de azar, mediante o pagamento de entrada ou sem ele;

11.9. Em caso de término ou rescisão do contrato, obriga-se a CONCESSIONÁRIA a desocupar, no prazo de 30 dias, o imóvel objeto desta licitação entregando o local nas mesmas condições que o recebeu;

11.10. É proibida à Concessionária, sem prévia e expressa autorização do Município transferir, ceder, locar ou sublocar o imóvel objeto da concessão;

11.11. A Concessionária responderá, civil e criminalmente, por todos os prejuízos, perdas ou danos que por si, seus empregados ou prepostos, causarem ao imóvel, ao patrimônio ali contido, aos servidores ou a terceiros;

11.12. A concessionária deverá responsabilizar-se pela remuneração e pagamento dos encargos sociais dos funcionários contratados;



11.13. Caberá à Concessionária a obtenção do alvará de funcionamento do estabelecimento, registro na ANVISA ou Vigilância Sanitária, caso necessário e de todos os demais documentos e autorizações exigíveis pelas autoridades e órgãos competentes;

11.14. O prazo de ocupação do prédio dar-se-á no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da assinatura do contrato e ordem de serviço/ entrada expedida pelo órgão responsável;

11.15. É vedado a instalação de ar-condicionado sem prévia autorização da Administração que conduzirá de forma adequada conforme projeto técnico;

11.16. É proibido a propaganda visual por meio de placas, outdoor, avisos e afins na área externa da galeria;

11.17. É de responsabilidade das concessionárias o cuidado na área externa da galeria, sendo jardinagem, limpeza e higiene dos banheiros, praça de alimentação, juntamente com o fornecimento dos materiais necessários para limpeza e manutenção;

11.18. É de responsabilidade das concessionárias realizar manutenção e reparos em toda dependência da Galeria Comercial (hidráulico, portas, pias, janelas, luminárias, entre outros) quando houver necessidade;

11.19. É de responsabilidade coletiva o rateio para custear os gastos de manutenção dos itens 17 e 18 deste documento.

11.20. É permitido o uso de som ambiente e show artístico respeitando a Lei Municipal 1.581/2022 de 17 de novembro de 2022;

11.21. Fica vedado a venda de bebida alcoólica em garrafas ou litros de vidro;

11.22. Para as concessionárias do Box de alimentação é necessário inicialmente o investimento em 10 (dez) jogos de mesas com cadeiras de madeira, para os usuários local, de acordo com projeto da administração pública;

11.23. As concessionárias do Box de alimentação são responsáveis pelos jogos de mesas com cadeiras da área, incluindo a limpeza, manutenção e zelo. Ficam estas responsáveis pelo armazenamento após o expediente;

11.24. Adotar horário de funcionamento a critério da concessionária, desde que respeitado a Lei Municipal 1.581/2022 de 17 de novembro de 2022;

11.25. Qualquer modificação na fachada, instalações e benfeitorias só serão realizadas mediante apresentação de projeto técnico e sua aprovação por parte da Administração;

11.26. Fica sob a responsabilidade da concessionária a retirada e o descarte correto de todo lixo local produzido, sendo vedado o acúmulo de lixos e instalação de lixeiras nas dependências da galeria comercial;

11.27. Toda e quaisquer mudanças e/ou inserção de personalização da empresa (fachada, toldos, adesivagem, entre outros) só será permitido



mediante aprovação do setor de planejamento e projetos através de protocolo via 1 doc;

12. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

12.1. O vencedor da presente Concorrência pagará à Prefeitura Municipal de Tarumã, Estado de São Paulo, o valor por ela proposto de forma mensal, até o último dia do mês subsequente a assinatura do respectivo contrato, a título da Concessão de direito real de exploração do prédio situado na Avenida Tarumã, nº.493 – Centro, na cidade de Tarumã. Sendo que o pagamento do primeiro aluguel deverá ser liquidado antes da entrada do imóvel, após a instalação da concessionária.

13. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

13.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta.

13.2. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pela MAIOR OFERTA POR ITEM/LOTE, e modo de disputa ABERTO/FECHADO/ABERTO e FECHADO/FECHADO E ABERTO, utilizando de contratação.

14. EXIGÊNCIA DE HABILITAÇÃO

14.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

14.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

14.1.1.1. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

14.1.1.2. **Microempreendedor Individual – MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

14.1.1.3. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

14.1.1.4. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e



arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº. 77, de 18 de março de 2020.

14.1.1.5. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

14.1.1.6. **Filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária:** inscrição no ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

14.1.1.7. **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº. 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

14.1.1.8. **Os documentos apresentados deverão:** estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

14.1.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

14.1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

14.1.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

14.1.2.3. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual e Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

14.1.2.4. Certidão de regularidade de débito para com a Fazenda Estadual da sede da licitante, expedida pelo órgão competente e com prazo de validade em vigor;

14.1.2.5. Para efeito de esclarecimento, as licitantes sediadas no Estado de São Paulo, a regularidade de débito para com a Fazenda Estadual será atestada pela apresentação das **Certidões emitidas pela Secretaria da Fazenda (débitos não inscritos) e pela Procuradoria Geral do Estado (débitos inscritos em dívida ativa);**



14.1.2.6. Certidão de regularidade de débito para com a Fazenda Municipal da sede da licitante, quanto aos tributos mobiliários, expedida pelo órgão competente e com prazo de validade em vigor;

14.1.2.7. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

14.1.2.8. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

14.1.2.9. Caso o fornecedor seja considerado isento de tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

14.1.2.10. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

14.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA - FINANCEIRA

14.1.3.1. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;

14.1.3.2. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor – (Lei nº 14.133/2021, art. 69, caput, inciso II).

14.1.3.3. Declaração de que a empresa licitante se encontra em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal;

14.1.3.4. Declaração sob as penas Lei, expedida pela empresa participante, de que a empresa não foi considerada inidônea para contratar com a administração pública;

14.1.3.5. Declaração expressa de que se sujeitam as condições do presente edital.

14.1.3.6. Todos os documentos necessários à habilitação deverão estar dentro do prazo de vigência de validade.

14.1.3.7. Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, a Administração aceitará como válidas as expedidas



até 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data de apresentação das propostas.

14.1.3.8. Não serão consideradas válidas cópias extraídas de cópias autenticadas.

14.1.3.9. As cópias dos documentos poderão ser autenticadas, desde que apresentadas junto aos documentos originais, no ato de abertura dos envelopes pelo representante do órgão municipal com chancela própria.

15. DAS SANÇÕES

15.1. O não cumprimento de quaisquer exigências contidas na legislação em vigor ou nas condições contratuais pactuadas sujeitará a Contratada às penalidades e sanções previstas na Lei Federal nº. 14.133/2021 e suas alterações posteriores, artigos 156, em especial:

- I. Advertência;
- II. Multa;
- III. Impedimento de licitar e contratar;
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar;

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- I. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. As peculiaridades do caso concreto;
- III. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15.2. A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do Art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

15.3. A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

15.4. A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou



contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

15.5. A multa de que trata o subitem 23.1. deste Edital somente poderá ser relevada, quando os fatos geradores da penalidade decorrerem de casos fortuitos ou de força maior, que independam da vontade da Contratada e quando aceitos, justifiquem o atraso. Na hipótese de aplicação de multa, é assegurado à PREFEITURA o direito de optar pela dedução do respectivo valor sobre qualquer pagamento a ser efetuado à empresa CONTRATADA, utilizar a caução de garantia de contrato ou se não tiver saldo, inscrever na Dívida Ativa do Município.

15.6. A licitante estará ainda sujeita às demais penalidades previstas na Lei 14.133/21 e posteriores alterações.

16. DO RECURSOS ADMINISTRATIVOS

16.1. Referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, caberá recurso em observância aos casos previstos no Art. 165, da Lei 14.133/21, sendo:

16.2. Hipótese de recurso apresentado para: “Impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante” – Art. 165, I, b) e c):

16.3. A intenção de recorrer deverá ser manifestada de forma imediata, sob pena de preclusão;

16.4. O prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

16.5. O prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

16.6. Na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.

16.7. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

16.8. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, a partir do recebimento dos autos.

16.9. Os recursos interpostos fora do prazo estipulado não serão conhecidos.

16.10. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data da



intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

16.11. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

16.12. O acolhimento do recurso invalida apenas os atos insuscetíveis de aproveitamento.

17. DO CONTRATO

17.1. Esgotados todos os prazos para recurso, a Administração convocará o vencedor para celebrar o contrato com o Município, no prazo de 5 (cinco) dias.

17.2. O prazo que trata o item anterior poderá ser prorrogado uma vez, pelo mesmo período, desde que seja feito de forma motivada, e durante o transcurso do prazo constante do item 10.1.

17.3. Se dentro do prazo, o convocado não assinar o contrato, a Administração poderá convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, em igual prazo e condições impostas ao 1º classificado, ou então, revogar a licitação, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas pelo art. 86 da Lei 8.666/93 e posteriores alterações.

18. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

18.1. Ficará assegurado ao Prefeito Municipal ou a pessoa por ele designada, o direito de fiscalização dos valores da Concessionária.

Tarumã, 15 de maio de 2026.

WALLACE DA SILVA NOVAIS

Supervisor de Programas

Prefeitura Municipal de Tarumã

