

## **TERMO DE REFERÊNCIA – 026/2025**

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO**

Número da Requisição:026/2025

Número do Estudo Técnico Preliminar: 026/2025

### **2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO**

O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer as condições gerais que regerão a concessão onerosa de uso de bem público, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, do tipo maior oferta de outorga, para exploração comercial do espaço público denominado Bar do Bocha, localizado no Recinto Municipal "Prefeito Mário de Felício", pertencente ao patrimônio do Município.

A concessão será formalizada nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.987/1995, da legislação municipal aplicável e das disposições constantes neste Termo de Referência, no edital da Concorrência e no respectivo contrato de concessão.

A concessão terá natureza onerosa, sendo o concessionário remunerado exclusivamente pela exploração econômica do espaço concedido, sem qualquer repasse financeiro por parte da Administração Pública, obrigando-se, em contrapartida, ao pagamento mensal da outorga pecuniária ofertada no certame.

A concessão não gera vínculo trabalhista, previdenciário ou de qualquer outra natureza entre o Município e os empregados, prepostos ou terceiros contratados pelo concessionário, sendo este o único responsável por todas as obrigações legais decorrentes da exploração do espaço.

O uso do bem público objeto da concessão será restrito à finalidade prevista neste Termo de Referência e no contrato, permanecendo o imóvel como bem público municipal, sendo vedada

---



**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER,  
EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS**

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"  
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES Nº 60 - PARQUE DÉBORA PARO  
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

qualquer alteração estrutural, ampliação ou modificação sem prévia e expressa autorização da Administração.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID. MEDIDA	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	Concessão onerosa de uso do espaço público denominado Bar do Bocha	Mensal	R\$ 100,00 (outorga mínima)	A definir conforme proposta vencedora

O valor unitário indicado corresponde à outorga mínima mensal, **fixada no Item 10 – Estimativa do Valor da Concessão deste Termo de Referência**. O valor total da concessão será definido a partir do valor mensal ofertado pela licitante vencedora, multiplicado pelo prazo de vigência contratual, conforme resultado do procedimento licitatório, adotando-se o critério de julgamento de maior oferta de outorga.

#### **Prazo de Vigência da Concessão**

A concessão onerosa de uso do espaço público denominado Bar do Bocha terá prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato de concessão.

O prazo da concessão poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração Municipal, desde que haja interesse público devidamente justificado, conveniência administrativa, avaliação positiva da execução contratual e manutenção das condições originalmente pactuadas, nos termos da legislação vigente, especialmente da Lei nº 8.987/1995 e da Lei nº 14.133/2021

A eventual prorrogação dependerá de manifestação expressa da Administração, não constituindo direito adquirido do concessionário.

O contrato de concessão disciplinará de forma detalhada as condições de vigência, prorrogação, fiscalização, penalidades e demais obrigações das partes.

#### **Reajuste da Outorga**

Considerando que o prazo de vigência da concessão é superior a 12 (doze) meses, o valor da outorga mensal será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com o objetivo de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da concessão.

O reajuste será calculado com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, aplicando-se o percentual apurado sobre o valor da outorga vigente.

O reajuste não constitui aumento real de valor, mas mera atualização monetária, sendo formalizado mediante apostilamento contratual, nos termos da legislação vigente.

### **3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONCESSÃO**

#### **Descrição da Necessidade**

A Administração Pública Municipal identifica a necessidade de promover a adequada utilização, manutenção, conservação e dinamização do espaço público denominado Bar do Bocha, localizado no Recinto Municipal “Prefeito Mário de Felício”, atualmente subutilizado, apesar de seu potencial de apoio às atividades esportivas, recreativas e de convivência social desenvolvidas no local.

Verifica-se que a gestão direta do referido espaço, nas condições atuais, demandaria investimentos contínuos, custos operacionais, pessoal e capacidade administrativa que oneram o erário municipal, sem garantia de eficiência ou sustentabilidade econômica.

Diante desse cenário, mostra-se necessária a delegação onerosa do uso e da exploração do espaço público a particulares, mediante concessão, como forma de assegurar a continuidade do serviço, a adequada organização do espaço e o atendimento compatível com o perfil dos usuários do recinto.

### **FUNDAMENTAÇÃO**

---

A adoção da concessão onerosa de uso de bem público encontra amparo na legislação vigente, notadamente na Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o planejamento prévio das contratações públicas por meio do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência, bem como na Lei nº 8.987/1995, que disciplina o regime de concessões.

A delegação do uso do bem público mediante procedimento licitatório assegura a observância dos princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, eficiência e economicidade, permitindo à Administração selecionar a proposta mais vantajosa e estabelecer obrigações claras quanto à exploração, conservação e fiscalização do espaço.

A concessão onerosa, a ser formalizada por meio de licitação, mostra-se adequada à natureza do objeto, pois transfere ao particular os riscos e custos da exploração econômica, preserva o patrimônio público e garante retorno financeiro ao Município, sem geração de vínculo ou encargos para a Administração.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DA CONCESSÃO**

A presente solução consiste na concessão onerosa de uso de bem público, mediante Concorrência Pública, para exploração comercial do espaço denominado Bar do Bocha, integrante do patrimônio do Município, pelo prazo e condições estabelecidos neste Termo de Referência, no edital e no contrato de concessão.

A concessão não implica transferência de domínio ou constituição de direito real sobre o imóvel, permanecendo a titularidade integralmente com a Administração Municipal, sendo o uso concedido ao particular a título oneroso, precário e temporário, exclusivamente para a finalidade prevista, vedada qualquer destinação diversa daquela expressamente autorizada.

#### **Caracterização do Bem Público – Objeto da Concessão**

---

O bem público objeto da concessão corresponde ao espaço denominado Bar do Bocha, localizado no Recinto Municipal "Prefeito Mário de Felício", com área aproximada de 365,09 m<sup>2</sup>, integrante do patrimônio público municipal.

O imóvel dispõe da seguinte estrutura física existente:

- área destinada ao funcionamento de bar;
- espaço coberto para instalação de mesas e cadeiras;
- mesas de alvenaria;
- cancha de bocha;
- pontos de fornecimento de energia elétrica e de água.

Quanto à situação atual, o imóvel encontra-se fechado e sem uso, demandando serviços de manutenção.

O bem será entregue ao concessionário no estado em que se encontra, cabendo-lhe a realização de reformas não estruturais, tais como pintura, pequenos reparos e substituição de portas, vedadas quaisquer alterações estruturais sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

#### **Vistoria Técnica do Imóvel**

Com o objetivo de assegurar a adequada elaboração das propostas, será facultado aos interessados realizar vistoria técnica no imóvel objeto da concessão, mediante prévio agendamento junto à Administração Municipal, em dias e horários a serem definidos no edital. A vistoria será acompanhada por servidor designado, sendo disponibilizados no edital o contato telefônico e o responsável pelo acompanhamento.

O licitante que optar por não realizar a vistoria deverá apresentar declaração formal de que tem pleno conhecimento das condições físicas, operacionais e estruturais do imóvel, assumindo integral responsabilidade pela elaboração da proposta, nos termos do art. 63, §§ 2º, 3º e 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

---



## **SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER, EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS**

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"  
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES Nº 60 - PARQUE DÉBORA PARO  
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

A concessão abrange todo o ciclo de vida da utilização do bem público, compreendendo as seguintes fases:

- I – disponibilização do imóvel ao concessionário, em condições de uso;
- II – exploração econômica regular do espaço pelo concessionário, às suas expensas e riscos;
- III – manutenção, conservação e realização de reparos necessários ao longo da vigência da concessão;
- IV – fiscalização permanente pela Administração Municipal;
- V – devolução do imóvel ao Município ao término da concessão ou em caso de rescisão, nas condições pactuadas.

Durante toda a vigência da concessão, caberá ao concessionário assumir integralmente os custos, riscos e responsabilidades inerentes à exploração comercial do espaço, incluindo despesas operacionais, manutenção, conservação, pagamento de tributos, tarifas de água e energia elétrica, licenças, alvarás e demais encargos necessários ao funcionamento do estabelecimento.

A Administração Municipal limitar-se-á à gestão, fiscalização e controle da concessão, não havendo fornecimento de bens, serviços ou mão de obra, tampouco qualquer vínculo trabalhista ou financeiro com o concessionário.

A solução adotada mostra-se adequada, eficiente e economicamente vantajosa para o Município, pois possibilita a utilização produtiva do bem público, a geração de receita por meio da outorga onerosa e a transferência dos riscos da exploração econômica ao particular, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade da gestão patrimonial.

### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A concessão de uso do espaço público denominado Bar do Bocha, localizado no Recinto Municipal "Prefeito Mário de Felício", deverá observar requisitos mínimos destinados a

---

assegurar a adequada exploração do espaço, a preservação do patrimônio público e o atendimento ao interesse coletivo.

Considerando que se trata de atividade de pequeno porte, de natureza simples, com baixo grau de complexidade operacional e financeira, inserida em área interna do recinto municipal e voltada a público específico e habitual, os requisitos de participação deverão observar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e competitividade, vedada a imposição de exigências excessivas ou restritivas.

Será admitida a participação de pessoas físicas e pessoas jurídicas, inclusive microempreendedores individuais (MEI), desde que atendidos os requisitos legais básicos de habilitação, não sendo exigida, como condição obrigatória, a comprovação de experiência técnica prévia específica no ramo de bar ou alimentação, por não se tratar de empreendimento de grande porte ou de elevada complexidade.

A ausência de exigência de experiência técnica prévia será compensada por meio das obrigações contratuais, da fiscalização permanente da Administração Municipal e da previsão de sanções e hipóteses de rescisão contratual, de modo a mitigar riscos de inexecução ou funcionamento inadequado.

Para fins de participação no certame, deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I – capacidade jurídica do interessado, pessoa física ou jurídica (inclusive MEI);
  - II – regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável;
  - III – inexistência de vínculo funcional ou contratual com a Administração Municipal que configure conflito de interesses;
  - IV – compromisso formal com o cumprimento das obrigações contratuais, sanitárias, de funcionamento, conservação do bem público e pagamento da outorga;
  - V – aceitação das condições de fiscalização, controle e penalidades estabelecidas pela Administração Municipal.
-

## **OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO**

Constituem obrigações do concessionário, além daquelas previstas na legislação aplicável, no edital, no contrato e neste Termo de Referência:

I - Providenciar, às suas expensas, a obtenção, renovação e manutenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ou documento equivalente que venha a substituí-lo, observando integralmente as normas de segurança contra incêndio e pânico, sendo vedado o funcionamento do estabelecimento sem a devida regularização junto ao Corpo de Bombeiros.

II - Zelar pela integridade do patrimônio público, preservando e conservando o espaço concedido, responsabilizando-se pelos reparos decorrentes de mau uso ou danos causados por si, seus empregados ou terceiros sob sua responsabilidade.

III - Providenciar, por conta própria, todos os equipamentos, móveis, utensílios e materiais necessários ao funcionamento regular do bar, incluindo, mas não se limitando a: refrigeradores, balcões, freezers, fogão, prateleiras, mesas, cadeiras, utensílios de cozinha e demais bens necessários à operação.

IV - Assumir integral responsabilidade por manutenções, consertos e substituições de itens eventualmente necessários ao uso adequado do imóvel, tais como troca de portas, fechaduras, vidros, torneiras, lâmpadas, pinturas e demais elementos não estruturais.

V - Não realizar qualquer alteração estrutural no imóvel, sendo vedada a modificação de paredes, pilares, instalações fixas ou demais elementos essenciais da edificação, salvo autorização expressa e formal da Administração.

VI - Cumprir integralmente a legislação municipal, incluindo normas sanitárias, ambientais, de segurança, posturas, defesa do consumidor e demais regulamentos que disciplinem a atividade explorada.

VII - Manter condições adequadas de higiene, limpeza, organização e segurança, garantindo ambiente apropriado para o público, conforme padrões estabelecidos pelos órgãos fiscalizadores.

---



**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO, LAZER,  
EVENTOS, ECONOMIA E INDÚSTRIAS CRIATIVAS**

CENTRO INTEGRADO DE EDUCAÇÃO E CULTURA "HUGO MARTINS TRISTÃO"  
RUA NESTOR SILVEIRA GUIMARÃES N° 60 - PARQUE DÉBORA PARO  
e-mail: culturaturismoeventos@colina.sp.gov.br

VIII - Operar exclusivamente as atividades autorizadas, consistentes na exploração comercial de bar, venda de bebidas, doces, salgados, espetos e correlatos, vedada qualquer atividade não prevista ou incompatível com o local.

IX - Responder integralmente pela contratação e gestão de empregados, reconhecendo que não existe, em hipótese alguma, vínculo empregatício entre seus funcionários e a Prefeitura Municipal de Colina, conforme disposto no art. 4º, X, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

X - Efetuar o pagamento mensal da outorga ofertada na fase licitatória, dentro dos prazos estabelecidos, sob pena de aplicação de penalidades e eventual rescisão contratual.

XI - O concessionário será integralmente responsável pelo pagamento, mensal e contínuo, dos consumos de energia elétrica e água referentes ao Bar do Bocha, devendo manter as contas em dia durante toda a vigência contratual. As contas deverão ser mantidas em nome do concessionário, quando tecnicamente possível, ou reembolsadas à Administração Municipal mediante apresentação das faturas correspondentes, conforme orientação da Administração. O não pagamento das contas configurará descumprimento contratual, sujeitando o concessionário às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, no edital e no contrato.

XII - Permitir e facilitar a fiscalização da Administração Municipal, fornecendo todas as informações solicitadas e atendendo imediatamente às determinações de regularização ou adequação.

XIII - Observar e cumprir todas as demais obrigações previstas no edital e no contrato de concessão.

XIV – Respeitar rigorosamente o horário de funcionamento estabelecido pela Administração Municipal, conforme definido no Alvará de Funcionamento expedido pelo departamento competente da Prefeitura, sendo vedado o exercício das atividades fora dos horários autorizados, sob pena de aplicação das sanções administrativas previstas no edital, no contrato de concessão e na legislação vigente.

**OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL**

---

A Administração Municipal, por meio da Secretaria competente, deverá cumprir as seguintes obrigações durante a vigência da concessão:

- a) Disponibilizar o bem público objeto da concessão (Bar do Bocha e áreas correlatas), devidamente desocupado, para que o concessionário possa iniciar suas atividades, formalizado mediante Termo de Entrega.
  - b) Fornecer as informações técnicas necessárias à correta compreensão do objeto, incluindo plantas, croquis, registros e orientações sobre normas administrativas ou municipais aplicáveis ao uso do espaço.
  - c) Realizar a fiscalização da execução da concessão, por meio de servidor ou comissão designada, verificando o cumprimento das obrigações contratuais e legais pelo concessionário, nos termos dos arts. 117 a 119 da Lei nº 14.133/2021.
  - d) Comunicar formalmente o concessionário sobre quaisquer irregularidades constatadas durante a fiscalização, concedendo prazo razoável para saneamento, conforme previsto no instrumento concessório.
  - e) Elaborar e disponibilizar o Termo de Referência, bem como todos os documentos técnicos necessários à realização do procedimento de concorrência, incluindo minuta do contrato e anexos.
  - f) Assegurar o exercício da posse e do uso do espaço concedido, preservando o concessionário contra turbações ilegítimas de terceiros, salvo quando decorrentes de atos praticados pelo próprio concessionário.
  - g) Realizar, quando necessário, intervenções estruturais de responsabilidade do Poder Público, relacionadas à infraestrutura macro do recinto municipal, desde que não decorrentes de mau uso ou dano causado pelo concessionário.
  - h) Cumprir com as determinações legais, normativas e regulamentares que lhe cabem no âmbito da gestão contratual, observando os princípios da legalidade, transparência, eficiência, motivação e continuidade do serviço.
-

i) Prestar apoio institucional mínimo, no que couber, para viabilizar a adequada execução da atividade comercial, sem interferência na gestão operacional do concessionário, garantindo a natureza autônoma da concessão.

### **VIGÊNCIA DA CONCESSÃO**

A concessão terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser renovada por igual período, conforme interesse público e desempenho do concessionário, nos termos da legislação municipal e da Lei nº 14.133/2021.

A vigência da concessão observará as demais condições econômico-financeiras estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente aquelas previstas no item 2 – Condições Gerais da Concessão, incluindo as regras relativas ao reajuste da outorga.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

A execução do objeto dar-se-á por meio da concessão de uso onerosa do espaço público denominado Bar do Bocha, localizado no Recinto Municipal “Prefeito Mário de Felício”, pelo prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por igual período, mediante decisão da Administração e interesse público devidamente demonstrado.

A execução da concessão observará o seguinte modelo:

### **NATUREZA DA EXECUÇÃO**

A concessão será executada de forma indireta, por conta e risco do concessionário, nos termos do art. 4º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, preservando-se o caráter público do bem e o interesse coletivo.

### **AUTONOMIA OPERACIONAL**

O concessionário será responsável pela gestão integral da atividade comercial, envolvendo:

- I - Operação do bar;
  - II - Contratação de pessoal;
-

III - Aquisição de equipamentos, materiais e insumos;

IV - Manutenção e conservação rotineira;

V - Gestão administrativa e financeira do negócio.

Não haverá vínculo de qualquer natureza entre a Administração Municipal e empregados, fornecedores ou subcontratados do concessionário.

### **ENTREGA DO BEM E INÍCIO DA EXECUÇÃO**

A Administração Municipal realizará a entrega formal do espaço por meio de Termo de Entrega, no estado em que se encontra, contendo:

I - Descrição do estado do imóvel;

II - Equipamentos eventualmente existentes;

III - Orientações gerais sobre uso;

IV - Restrições estruturais (sem permissão para alterações que impliquem intervenção na estrutura fixa do bem público).

Após a entrega, a execução será iniciada na forma prevista no contrato.

### **OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DURANTE A EXECUÇÃO**

O concessionário deverá:

I - Cumprir integralmente o contrato, o Termo de Referência e a legislação aplicável;

II - Manter o espaço em plena condição de higiene, segurança e funcionamento;

III - Observar normas municipais de postura, vigilância sanitária, segurança e prevenção de incêndios;

IV - Zelar pela integridade do patrimônio público;

V - Operar exclusivamente as atividades permitidas (bar, doces, salgados, espetos, bebidas e correlatos).

---

A Administração atuará como fiscalizadora, sem interferir na gestão operacional, preservando o caráter de concessão.

### **EXECUÇÃO FINANCEIRA**

A execução financeira será caracterizada pelo pagamento mensal do valor da outorga ofertado na concorrência, cujo pagamento constitui condição essencial para a manutenção da concessão e para a continuidade da exploração do objeto.

O inadimplemento poderá gerar penalidades, inclusive rescisão unilateral, na forma dos arts. 138 e 141 da Lei nº 14.133/2021.

### **EXECUÇÃO CONTRATUAL E ACOMPANHAMENTO**

A execução será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão designada, com registro periódico em relatórios de fiscalização, assegurando:

- I - Controle do cumprimento contratual;
- II - Acompanhamento das condições de uso;
- III - Apontamento de irregularidades;
- IV - Recomendações para adequação, quando necessário.

## **7. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO**

### **Designação do Fiscal e do Gestor do Contrato**

A fiscalização e a gestão da concessão serão exercidas por servidores designados pela Administração Municipal, nos termos dos arts. 117 a 119 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Fica designado o servidor Tadeu Parola Morgado, Assessor de Planejamento da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Lazer, Eventos, Economia e Indústrias Criativas, para exercer, cumulativamente, as funções de Gestor e Fiscal do Contrato, nos termos dos arts. 117 a 119 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza simples do objeto, o baixo grau de complexidade da concessão e a adequação funcional do servidor designado.

---

### **Competências do Gestor e do Fiscal do Contrato**

Compete ao gestor e ao fiscal do contrato, de forma conjunta ou individual, conforme designação:

- I – Acompanhar, monitorar e registrar o desempenho do concessionário, verificando o fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- II – Solicitar ao concessionário documentos, informações, registros e comprovações necessárias à fiscalização;
- III – Elaborar relatórios periódicos sobre o cumprimento das obrigações contratuais;
- IV – Comunicar, de imediato, à autoridade competente quaisquer irregularidades, falhas, descumprimentos ou riscos identificados;
- V – Recomendar a aplicação de advertências, sanções administrativas ou outras medidas cabíveis, nos termos da legislação e do contrato;
- VI – Fiscalizar as condições de higiene, segurança, manutenção e operação do espaço concedido;
- VII – Acompanhar o recolhimento mensal da outorga onerosa, conforme valores contratados.

### **Atribuições do Concessionário em Relação a Fiscalização**

O concessionário deverá:

- I – permitir o livre acesso dos agentes públicos encarregados da gestão e fiscalização;
  - II – fornecer, sempre que solicitado, documentação comprobatória do cumprimento de suas obrigações;
  - III – atender prontamente às determinações e recomendações formais emitidas pela Administração;
  - IV – manter atualizados alvarás, licenças sanitárias e demais autorizações necessárias ao funcionamento do estabelecimento.
-

### **Natureza da Fiscalização**

A atuação do gestor e do fiscal do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade integral do concessionário pela execução adequada do objeto, nos termos do art. 121 da Lei nº 14.133/2021.

A fiscalização terá caráter permanente, podendo ocorrer em qualquer dia e horário, inclusive fora do expediente administrativo, quando necessário para garantir o interesse público.

## **8. CRITÉRIOS DE CONTROLE E FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA**

### **Valor da Outorga**

O valor mensal da outorga onerosa será aquele ofertado pela licitante vencedora no procedimento de Concorrência Pública, cujo critério de julgamento será o de maior oferta pela outorga pelo uso e exploração comercial do Bar do Bocha, conforme previsto no edital e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. O valor ofertado integrará o contrato de concessão e deverá ser recolhido mensalmente pelo concessionário durante toda a vigência contratual, constituindo condição essencial para a manutenção da concessão.

### **Destinação da Receita de Outorga**

O valor arrecadado com a outorga será integralmente destinado ao Fundo Municipal de Turismo – FUMTUR, conforme diretrizes da política municipal de fomento ao turismo e legislação municipal específica que rege o Fundo Municipal de Turismo – FUMTUR.

### **Forma e Prazo para Pagamento**

O pagamento mensal da outorga deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante guia de recolhimento oficial emitida pela Administração Municipal ou depósito em conta indicada no contrato.

### **Penalidades pelo Atraso**

O não pagamento no prazo estipulado sujeitará ao concessionário à incidência de atualização monetária, juros e multa, bem como às demais penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no edital e no contrato de concessão, podendo inclusive resultar em rescisão contratual.

### **Natureza Jurídica da Outorga**

A outorga possui natureza de receita pública derivada, não configurando preço público ou tarifa, mas contraprestação pelo uso privativo de bem público municipal, conforme preceitos constitucionais e administrativos.

## **9. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONCESSIONÁRIO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

### **Modalidade, Forma e Critério de Julgamento**

A presente concessão onerosa de uso será licitada por meio da modalidade Concorrência, na forma presencial, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, adotando-se como critério de julgamento o maior valor de outorga pecuniária, conforme previsto no art. 33, inciso IV, da referida Lei.

A opção pela realização da Concorrência na forma presencial observa as disposições da Lei nº 14.133/2021 no art. 17 §2º, considerando as características do objeto, o interesse público, a necessidade de ampla competitividade, transparência e publicidade do certame, bem como a realidade administrativa e estrutural do Município, não havendo prejuízo à isonomia ou à obtenção da proposta mais vantajosa.

Será declarada vencedora a licitante que apresentar o maior valor de outorga mensal a ser paga ao Município pela exploração do espaço público denominado Bar do Bocha, observadas as condições estabelecidas no edital e neste Termo de Referência.

### **Fase de Habilitação**

---

A fase de habilitação será realizada em sessão pública presencial, conforme disposto no edital, devendo os licitantes apresentar, na forma e nos limites nele estabelecidos, a documentação relativa à:

I – habilitação jurídica;

II – regularidade fiscal e trabalhista;

III – qualificação econômico-financeira, quando aplicável, de forma compatível com a natureza e o porte do objeto;

IV – qualificação técnica, quando exigida, observados os princípios da proporcionalidade e da competitividade;

V – cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

### **Análise das Propostas Comerciais**

Serão analisadas exclusivamente as propostas apresentadas pelas licitantes habilitadas, na forma definida no edital, durante a sessão pública presencial.

A proposta deverá conter, obrigatoriamente:

- a) o valor ofertado a título de outorga onerosa mensal;
- b) declaração expressa de ciência e concordância com todas as condições da concessão, do Termo de Referência e do contrato;
- c) assinatura do responsável legal pelo licitante.

### **Critério de Julgamento**

O julgamento das propostas será realizado de forma objetiva e pública, adotando-se como critério exclusivo o maior valor de outorga, nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, sendo desclassificadas:

---

I – propostas inexequíveis;

II – propostas que apresentem valores simbólicos, irrisórios ou manifestamente incompatíveis com o objeto da concessão, nos termos do art. 59, §3º, da Lei nº 14.133/2021;

III – propostas que não atendam às exigências formais do edital.

### **Desempate**

Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão aplicados os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021, observada a ordem legal ali estabelecida, sendo o sorteio público admitido apenas como último critério, se persistir o empate após a aplicação das demais regras legais.

### **Negociação**

A Administração poderá, nos termos do art. 71 da Lei nº 14.133/2021, em sessão pública presencial, negociar melhores condições com a licitante mais bem classificada, desde que preservado o critério de julgamento adotado e respeitados os princípios da isonomia, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa.

### **Adjudicação**

Concluída a fase de julgamento e após o decurso do prazo recursal, o objeto será adjudicado ao licitante vencedor, nos termos do art. 71, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **10. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONCESSÃO**

### **Valor Estimado da Outorga Mínima**

Para fins de planejamento da contratação, nos termos do art. 18 e do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração estabelece que o valor estimado da outorga mínima mensal da

---

presente concessão onerosa de uso do bem público denominado Bar do Bocha é de R\$ 100,00 (cem reais), a ser considerado como valor mínimo de aceitabilidade das propostas na Concorrência Pública.

### **Critério de Formação do Valor Estimado**

A definição do valor mínimo da outorga decorre de análise técnico-administrativa de viabilidade econômico-operacional, considerando as características específicas do objeto da concessão, especialmente:

I – o estado atual de ociosidade do espaço público, que se encontra fechado e sem exploração econômica;

II – a inexistência de histórico recente de exploração comercial que permita a aferição de desempenho financeiro;

III – a necessidade de realização de investimentos iniciais pelo futuro concessionário para reativação do espaço;

IV – a assunção integral, pelo concessionário, de todos os custos de funcionamento, manutenção e conservação do imóvel;

V – o porte reduzido da atividade, o perfil específico do público usuário e o baixo risco operacional;

VI – o interesse público na reativação do espaço, na preservação do patrimônio público e na promoção do uso social do bem.

Diante desses fatores, a Administração fixou o valor de R\$ 100,00 (cem reais) como outorga mínima, em patamar reduzido, com o objetivo de assegurar a viabilidade econômica da concessão e estimular a competitividade do certame, cabendo ao procedimento licitatório, pelo critério de maior oferta de outorga, a definição do valor final a ser pago ao Município.

### **Justificativa quanto à inexistência de pesquisa de preços**

---

Considerando que o objeto trata de concessão onerosa de uso de bem público, sem dispêndio de recursos financeiros pela Administração Municipal, não se aplica a realização de pesquisa de preços nos moldes tradicionalmente utilizados para contratações de bens e serviços.

Ademais, inexistem parâmetros padronizados de mercado ou histórico recente de exploração do próprio bem ou de bens equivalentes em outros municípios que permitam comparação objetiva, uma vez que a viabilidade econômica da concessão depende de características específicas do imóvel, do perfil do público usuário, dos investimentos iniciais necessários, dos riscos assumidos pelo concessionário e do modelo de exploração adotado.

Diante desse contexto, a estimativa do valor mínimo da outorga foi definida com base em análise técnico-administrativa de viabilidade econômico-operacional, nos termos do art. 18, §1º, inciso VI, e do art. 23, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, cabendo ao procedimento licitatório, pelo critério de maior oferta, a definição do valor final da outorga a ser paga ao Município.

#### **Natureza Não Vinculante da Estimativa**

O valor estimado da outorga mínima não constitui teto ou limitação às propostas apresentadas, servindo exclusivamente como parâmetro mínimo de aceitabilidade, em observância aos princípios da competitividade, da seleção da proposta mais vantajosa e do julgamento objetivo.

#### **Vinculação da Proposta Vencedora**

A licitante vencedora ficará vinculada ao valor de outorga por ela ofertado na Concorrência Pública, o qual integrará o contrato de concessão e será devido à Administração Municipal durante toda a vigência contratual, independentemente da estimativa preliminar constante deste Termo de Referência.

## **11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

---

Com a presente concessão onerosa de uso do bem público denominado Bar do Bocha, a Administração Municipal pretende alcançar, dentre outros, os seguintes resultados:

- I – promover a utilização produtiva, contínua e socialmente adequada de bem público atualmente subutilizado;
- II – estimular a atividade econômica local, contribuindo para a geração de emprego e renda;
- III – assegurar a manutenção, conservação e adequado funcionamento do imóvel, sem ônus direto ao erário;
- IV – gerar receita pública por meio do pagamento da outorga onerosa;
- V – proporcionar à população espaço de convivência, lazer e atendimento adequado aos usuários do recinto municipal;
- VI – transferir ao particular os riscos operacionais da exploração econômica, preservando o interesse público e a sustentabilidade da gestão patrimonial.

## **12. PENALIDADES APLICÁVEIS**

O descumprimento, total ou parcial, das obrigações assumidas pelo concessionário no âmbito da presente concessão onerosa de uso para exploração comercial do Bar do Bocha ensejará a aplicação das penalidades previstas nos arts. 156 a 159 da Lei Federal nº 14.133/2021, observados os princípios da legalidade, proporcionalidade, razoabilidade, contraditório e ampla defesa.

As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração e o prejuízo causado à Administração, observado o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, LV, da Constituição Federal e do art. 151 da Lei nº 14.133/2021.

### **Penalidades Possíveis**

---

**I - Advertência:** Aplicável nos casos de infrações de menor gravidade, especialmente quando não resultar dano direto ao patrimônio público e desde que seja a primeira ocorrência, com vista à orientação e correção da conduta do concessionário.

**II – Multa:** Poderá ser aplicada multa administrativa, de caráter compensatório e/ou moratório, quando houver inexecução parcial ou total das obrigações, descumprimento de prazos, funcionamento irregular, danos ao bem público ou reiteradas advertências. Os percentuais e condições serão definidos no edital e no contrato de concessão.

**III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal,** nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, aplicável nos casos de reincidência grave, fraude, resistência injustificada às determinações da fiscalização ou inexecução relevante do contrato.

**IV – Declaração de Inidoneidade:** Poderá ser aplicada nos casos mais graves previstos no art. 156, IV, da Lei nº 14.133/2021, impedindo o concessionário de licitar ou contratar com toda a Administração Pública brasileira até sua reabilitação.

#### **Infrações específicas que podem ensejar penalidades nesta concessão**

Constituem infrações administrativas, entre outras previstas em lei e no contrato:

- a) funcionamento do bar em desacordo com os horários estabelecidos pela Administração;
  - b) exercício da atividade sem as licenças e alvarás obrigatórios, inclusive sanitário e de funcionamento;
  - c) cessão, transferência ou sublocação não autorizada do espaço;
  - d) danos ao imóvel público, mobiliário, portas, fechaduras, torneiras, instalações elétricas, hidráulicas, vidros ou demais itens sob responsabilidade do concessionário;
  - e) descumprimento das normas sanitárias, de segurança e ambientais aplicáveis;
  - f) descumprimento das obrigações referentes ao pagamento da outorga;
  - g) utilização do espaço para atividade diversa da permitida na concessão;
-

h) descumprimento de obrigações contratuais relativas à limpeza, manutenção e conservação.

### **Responsabilização por danos ao patrimônio público**

Independentemente das penalidades acima, o concessionário será obrigado a reparar integralmente qualquer dano causado ao bem público, equipamentos ou instalações, conforme arts. 22 e 156, §1º, da Lei 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das demais sanções.

### **Forma de aplicação das penalidades**

As penalidades serão aplicadas pela autoridade competente, mediante processo administrativo próprio, assegurado o contraditório e a ampla defesa, com possibilidade de recurso, conforme os arts. 151 e 152 da Lei 14.133/2021.

## **13. HIPÓTESES DE RESCISÃO DA CONCESSÃO**

A concessão onerosa de uso do espaço público denominado Bar do Bocha poderá ser rescindida a qualquer tempo, nas hipóteses previstas na legislação aplicável, neste Termo de Referência e no contrato de concessão, observando-se especialmente o disposto nos arts. 137 a 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

### **Rescisão unilateral pela Administração**

A Administração Municipal poderá promover a rescisão unilateral da concessão nas seguintes situações, sem prejuízo de outras previstas em lei:

- a) interesse público superveniente, devidamente demonstrado, que torne necessária a retomada do imóvel ou inviável a continuidade da concessão (§ único, art. 137, Lei 14.133/2021);
-

- b) descumprimento parcial ou total das obrigações contratuais pelo concessionário;
- c) inadimplência reiterada do pagamento da outorga onerosa;
- d) utilização do espaço concedido para finalidade diversa da prevista no edital e no contrato;
- e) infrações às normas municipais, sanitárias, de segurança, de funcionamento e demais legislações aplicáveis;
- f) prática de atos que comprometam a segurança, higiene ou integridade do patrimônio público;
- g) entrega do espaço em condições incompatíveis com a preservação do patrimônio.

A rescisão unilateral assegurará ao concessionário o contraditório e a ampla defesa, conforme art. 140 da Lei 14.133/2021.

#### **Rescisão por culpa do concessionário**

Configura motivo para rescisão por culpa do concessionário:

- a) cessação das atividades por período superior ao permitido pelo Município;
- b) execução inadequada dos serviços ou funcionamento irregular;
- c) subconcessão ou cessão do espaço, total ou parcial, sem autorização expressa da Administração;
- d) reincidência em infrações ou penalidades aplicadas;
- e) utilização de equipamentos, práticas ou atividades que gerem risco ou dano ambiental;
- f) violação das cláusulas essenciais do contrato.

Nesses casos, o concessionário poderá sofrer penalidades e não terá direito a indenizações, respondendo ainda por eventuais danos ao patrimônio.

#### **Rescisão amigável**

---

A concessão poderá ser rescindida por acordo entre as partes, desde que:

- a) demonstrado que a solução consensual atende ao interesse público (art. 138, Lei 14.133/2021);
- b) todas as obrigações pendentes sejam previamente saneadas;
- c) não haja prejuízo à continuidade dos serviços públicos do recinto.

#### **Rescisão por caso fortuito ou força maior**

A concessão poderá ser rescindida quando evento de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, imprevisível, inevitável e alheio à vontade das partes, tornar impossível a continuidade da execução contratual, nos termos do art. 137, §2º, da Lei nº 14.133/2021, sem aplicação de penalidades ao concessionário.

#### **Efeitos da rescisão**

Em qualquer modalidade de rescisão:

- a) o concessionário deverá devolver o imóvel imediatamente à Administração, nas condições pactuadas;
- b) não haverá direito a indenização por investimentos, benfeitorias ou adaptações realizadas, ainda que úteis ou necessárias, salvo se houver autorização prévia e expressa da Administração Municipal ou disposição contratual em sentido diverso;
- c) o Município poderá executar garantias contratuais, quando aplicável;
- d) serão apuradas e cobradas eventuais responsabilidades civis, administrativas e patrimoniais.

#### **14 CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

Ao término da vigência da concessão, ou em caso de rescisão antecipada por qualquer motivo, o concessionário deverá devolver o imóvel à Administração Municipal em perfeitas

---

condições de uso, preservando sua integridade física, estrutural e funcional, conforme dispõe o art. 103 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à gestão de bens públicos.

A devolução deverá ocorrer mediante entrega formal das chaves, assinatura de termo de vistoria de encerramento e conferência conjunta realizada por servidores designados pela Administração.

O concessionário será responsável por reparar, às suas expensas, antes da devolução, quaisquer danos causados ao imóvel durante o período de concessão, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Substituição ou reparo de portas, fechaduras, janelas e vidros;
- b) Recuperação de pintura interna e externa, quando necessário;
- c) Consertos em instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- d) Recomposição de pisos, revestimentos ou qualquer elemento arquitetônico danificado;
- e) Retirada total de equipamentos, utensílios, móveis e materiais de propriedade do concessionário.

Deverá ser entregue o imóvel livre e desocupado, sem a presença de bens particulares, mercadorias, entulhos ou resíduos, cabendo ao concessionário realizar limpeza completa antes da vistoria final.

Caso sejam identificados danos, reformas pendentes ou quaisquer irregularidades, a Administração Municipal poderá:

- I – determinar prazo para correção, às expensas do concessionário;
  - II – executar a garantia contratual, se houver;
  - III – promover cobrança administrativa ou judicial pelos prejuízos sofridos;
  - IV – comunicar o fato ao setor jurídico e ao controle interno para providências adicionais.
-

O não cumprimento das condições de devolução implicará aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência e no edital, sem prejuízo da responsabilidade civil, administrativa e patrimonial do concessionário.

## **15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

A concessão onerosa de uso do espaço denominado Bar do Bocha, objeto deste Termo de Referência, não gera despesas diretas para a Administração Municipal, uma vez que se trata de delegação de uso remunerada, cujo valor da outorga será recolhido mensalmente pela concessionária vencedora.

Por não envolver aplicação de recursos públicos, a presente contratação não demanda previsão orçamentária específica, estando a Administração dispensada de indicar dotação orçamentária para execução do objeto.

A concessão, contudo, observa os princípios da economicidade e do interesse público, estando em conformidade com a legislação vigente aplicável às concessões de uso de bem público.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Os casos omissos neste Termo de Referência serão resolvidos pela Administração Municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal correlata e das demais normas aplicáveis às concessões de uso de bens públicos.

A participação na Concorrência implica plena ciência e aceitação, pelo proponente, de todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital, em seus anexos e no futuro contrato de concessão.

O concessionário reconhece que o imóvel objeto da concessão permanece como bem público municipal, sendo-lhe outorgado exclusivamente o direito de uso para fins de exploração comercial, vedada qualquer alteração estrutural ou modificação permanente sem autorização prévia e expressa da Administração.

---

A Administração Municipal poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias, fiscalizações e solicitar documentos ou informações necessárias à verificação do cumprimento das obrigações assumidas, sem que disso resulte direito a indenização ou compensação ao concessionário.

O presente Termo de Referência deverá ser interpretado de forma sistemática e integrada com o Estudo Técnico Preliminar, o edital da Concorrência e o contrato de concessão, prevalecendo as disposições do edital e do contrato em caso de divergência.

O presente Termo de Referência servirá de base para a elaboração do edital da Concorrência e da minuta do contrato de concessão, os quais, juntamente com este instrumento, constituirão o conjunto de normas que regerá a concessão de uso do bem público.

Colina, 26 de novembro de 2025.

---

Gilberto Gonçalves

---