



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **concessão de uso, a título oneroso, de dois imóveis de propriedade do Município de Pau dos Ferros/RN do tipo Quiosques (nº 27 e 35), situados na Praça de eventos Nossa Senhora da Conceição, localizado na Rua José Alves de Queiroz, São Judas Tadeu, Pau dos Ferros/RN, conforme especificações e quantitativos constantes neste termo de referência.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A indicada concessão é destinada à instalação e ao funcionamento de bares, restaurantes, lanchonetes e pequenas lojas comerciais, por se tratar de serviços de necessidade contínua, imprescindível ao espaço turístico, de lazer e comercial, sendo impossível e inviável que as atividades anteriormente citadas sejam executadas pela Administração Municipal. Desta forma, tal concessão vislumbra fomentar o desenvolvimento econômico do município, bem como, zelar pelo patrimônio público, além de estimular e oportunizar o comércio para o pequeno empreendedor.

3. DA LOCALIZAÇÃO E DAS ESPECIFICAÇÕES DOS QUIOSQUES.

3.1. Da Localização dos Quiosques:

3.1.1. Os imóveis estão localizados na Praça de Eventos Nossa Senhora da Conceição, Rua José Alves de Queiroz, bairro São Judas Tadeu, Pau dos Ferros/RN, cuja ocupação para o porte do município pode ser dita de nível baixo e que conta com os serviços de infraestrutura básica: coleta de lixo, telefonia, rede lógica, água encanada e energia elétrica, sendo a avenida de acesso tanto em pavimentação em paralelepípedo quanto em asfalto. Trata-se de dois pontos comerciais, tipo quiosques, com área construída aproximada de 8,41m².

4. DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE.

4.1. A concessão do uso do espaço será realizada por meio de contrapartida financeira mensal;

4.2. O valor da contrapartida será reajustado anualmente, a partir do decurso dos 12 (doze) primeiros meses de vigência da concessão, de acordo com a variação apurada do Índice de Preços ao Consumidor. Na ausência ou extinção deste índice as partes elegerão outro;

4.3. O pagamento dos valores da contraprestação pecuniária pela concessão de uso, de responsabilidade da(o) concessionária(o), deverá ocorrer até o 5º dia do mês subsequente ao que a obrigação se referir;

4.4. O pagamento do valor será realizado através de boleto/documento de arrecadação municipal, emitido por meio da Secretaria de Tributação deste município;

4.5. O atraso no pagamento da contrapartida financeira por mais de 90 (noventa) dias gera a extinção do contrato de concessão de uso, sem prejuízo da execução dos valores em atraso;

4.6. Os valores estimado do referido quiosque encontram-se previstos abaixo:



Para a definição do valor dos imóveis foi realizada uma pesquisa de mercado em busca de dados de imóveis em ofertas de aluguel, e levou-se em consideração a situação do mercado imobiliário local, principalmente, na adoção de critérios e características de imóveis que se assemelham ao avaliado.

Diante da realidade do mercado imobiliário do município, compreendida como poucas ofertas de imóveis semelhantes, imóveis com características distintas de infraestrutura viária, porte da edificação e entre outros, foram encontrados poucos imóveis para a base de dados, conforme segue:

| Nº | DESCRIÇÃO | UND | QUANT |
|----|---|-----|-------|
| 1 | Quiosque da Praça de Eventos Nossa Senhora da Conceição (Nº 27) | MÊS | 12 |
| 2 | Quiosque da Praça de Eventos Nossa Senhora da Conceição (Nº 35) | MÊS | 12 |

Diante dos dados encontrados, o primeiro ponto a ser considerado na avaliação é a transformação dos valores ofertados no mercado para os valores de análise, faz-se isso considerando que um imóvel quase nunca é alugado ou vendido pelo preço que o proprietário oferta, pois o comprador ou locatário vai negociar e barganhar. Para representação dessas considerações, utilizou-se um coeficiente denominado como Fator Oferta (Fo), cujo valor considerado para esse Laudo é de 5%.

A tabela está em anexo no processo.

5. NORMAS DE FUNCIONAMENTO PARA O CONCESSIONÁRIO

5.1. Os quiosques não poderão sofrer alteração de sua estrutura, salvo por prévia autorização escrita da Administração Pública Municipal;

5.2. Toda e qualquer benfeitoria a ser realizada pelo concessionário deverá conter obrigatoriamente a prévia aprovação da Administração Pública Municipal, através de seus órgão competentes, e passará a pertencer ao Município de pleno direito, não podendo constituir-se em motivo de indenização, compensação ou retenção por parte da concessionária;

5.3. Apenas a pessoa física ou jurídica, que constar no contrato poderá explorar o espaço público objeto desta licitação;

5.4. Os vencedores do certame não poderão de forma alguma sublocar, transferir a permissão, locar, ceder ou emprestar o imóvel, ainda que parcialmente, sob pena de rescisão contratual e aplicação das penalidades legais;

5.5. Os empregados do concessionário não terão qualquer vínculo com o Município de Pau dos Ferros, ficando sob a responsabilidade da concessionária todos os encargos e obrigações previstas na legislação trabalhista de previdência social, de acidentes de trabalho e correlata, assim como seguros e demais obrigações empregatícias vigentes e futuras;

5.6. A concessionária deverá possuir todos os equipamentos, mobiliários e utensílios necessários para o desenvolvimento do serviço e atendimento;

5.7. Após o horário de funcionamento não será permitida a exposição, no espaço externo do quiosque, de mesas, cadeiras e TV, tampouco em qualquer horário, dos móveis e eletrodomésticos utilizados pelos concessionários no desempenho de suas atividades comerciais (freezer, geladeiras, etc.), devendo recolher todo material utilizado, bem como



proceder com a limpeza de seu espaço físico interno e externo. Não podendo deixar expostos no local, caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;

5.8. Atender todas as exigências da vigilância sanitária em conformidade com a Lei vigente;

5.9. Todos os recipientes para coleta de resíduos, que deverão existir na área interna e externa do quiosque, em número razoável, deverão ser adequados, de fácil limpeza e providos de tampa, bem como ter acondicionados sacos de lixo apropriados ou recipientes descartáveis;

5.10. Todas as pessoas que trabalham no quiosque deverão utilizar vestuário adequado à natureza do serviço, sendo expressamente vedado a todos os que trabalham no quiosque o uso de vestimentas em desacordo com as normas sanitárias;

5.11. Todas as pessoas que manipulam os alimentos, do preparo ao serviço, deverão utilizar toucas para o cabelo e luvas;

5.12. Deverá ser mantido rigoroso asseio dos uniformes utilizados, dos utensílios, das instalações e do local dos quiosques;

5.13. O concessionário deverá providenciar todos os alvarás e licenciamentos necessários ao funcionamento do quiosque;

5.14. Os quiosques terão sua energia elétrica e água individualizada pelo concessionário que vencer a licitação, sendo de sua responsabilidade o pagamento da referida conta de energia e de água;

5.15. Todas as despesas decorrentes do uso das dependências do imóvel, licenças, alvarás, taxas, bem como os tributos municipais, estaduais e federais incidente, correrão por conta do concessionário;

5.16. O Poder Concedente manterá a fiscalização do contrato, zelando pelo correto cumprimento do contrato;

5.17. Proibições no interior dos quiosques:

- Permitir a entrada ou a permanência de quaisquer animais;
- Ter em depósito, substâncias nocivas à saúde ou que possam alterar, adulterar, fraudar ou falsificar alimentos (saneantes, desinfetantes e produtos similares);
- Proibido vender produtos que tenham a venda proibida por órgão de saúde.

6. OUTRAS NORMAS

5.1. Os utensílios utilizados nos quiosques deverão ser apropriados para o desempenho do comércio e em caso de restaurantes/lanchonetes, para a alimentação humana;

5.2. Os concessionários deverão realizar ações eficazes e contínuas de controle integrado de vetores e pragas urbanas, com o objetivo de impedir a atração, abrigo, acesso e/ou proliferação dos mesmos;

5.3. O lixo deverá ser disposto adequadamente em recipientes de fácil limpeza, em sacos plásticos (devem ser providos com tampas acionadas por pedal).

7. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. A prestação dos serviços não geram vínculo empregatício entre os empregados do Concessionário e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.



8. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO CONCEDENTE

8.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo concessionário, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

8.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

8.3. Notificar o concessionário por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.

9. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

9.1. O concessionário será civil e criminalmente responsável por todo e qualquer acidente ou danos causados aos funcionários ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, na realização dos serviços contratados, inclusive pagamento de indenizações devidas;

9.2. O concessionário deve executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta;

9.3. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal da Concessão, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.4. Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;

9.5. Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;

9.6. Apresentar os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI, quando for o caso;

9.7. Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Concedente;

9.8. Atender as solicitações da Concedente quanto à substituição dos empregados alocados, no prazo fixado pelo fiscal da Concessão, nos casos em que ficar constatado descumprimento das obrigações relativas à execução dos serviços, conforme descrito neste Termo de Referência;

9.9. Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração;

9.10. Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pela concessão, devendo o concessionário relatar à concedente toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função;

9.11. Relatar à Concedente toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;

9.12. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do



trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

9.13. Manter durante toda a vigência da Concessão, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

9.14. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento da Concessão;

9.15. Os serviços serão prestados e tidos como concluído provisoriamente pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização da concessão, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

9.16. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos, a contar da notificação da concessionária, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

9.17. Os serviços serão tidos como totalmente prestados definitivamente, após a constatação e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

9.18. A prestação do serviço provisórios ou definitivos, não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução da Concessão.

10. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

10.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução da Concessão consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.2. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

10.3. A fiscalização técnica das Concessão avaliará constantemente a execução do serviço.

10.4. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à Concessionária de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

10.5. O fiscal técnico poderá realizar avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.

10.6. O fiscal técnico, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviços, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos no § 1º do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.7. O representante da Concedente deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.8. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Concessionária ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

10.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade



da Concessionária, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Concedente ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, ficará sujeita às sanções previstas na Lei vigente.

12. DO FORO COMPETENTE

12.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pau dos Ferros/RN, para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e da Ata de Registro de Preços dela decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. O concessionário deverá arcar com todos os custos e despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da prestação de serviço, sem qualquer ônus à PMPF.

Pau dos Ferros/RN, 21 de Julho de 2023.

MAÍRA LOUISE FERNANDES ALVES
Gerente de Compras