



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

EDITAL DE LICITAÇÃO DE CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 037/2026 - CONCORRÊNCIA Nº 003/2026

O MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO VERMELHO-MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 18.224.087/0001-08, com sede na Av. Antônio Rocha, nº 291, centro, através do Agente de Contratações, nomeado pela Portaria nº 2329 de 2026, torna público que fará realizar licitação na modalidade concorrência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, conforme as disposições da Lei Complementar Municipal nº 172/2020, mediante as condições estabelecidas neste edital e seus anexos, para concessão de direito real de uso de imóvel público. A Comissão de Contratação reunir-se-á no dia **12 de agosto de 2026, às 14 horas, na Sala de Licitações da Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho**, para o recebimento das propostas e documentação dos interessados e sessão pública.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto da presente Licitação a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO – Parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (PISCINA)** – Rua Damaso Ramalho, nº 105, Centro conforme ANEXO VII e conforme especificações contidas neste edital.

1.2. A presente licitação será processada na modalidade Concorrência, sob o critério de julgamento de maior pontuação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e da legislação correlata."

2. DO PRAZO

2.1. O prazo de concessão do imóvel será de 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato de concessão, podendo ser prorrogado por igual período, conforme Lei Complementar nº 172/2020.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO/DOCUMENTAÇÃO HABILITATÓRIA

3.1. Poderá participar da presente licitação, **pessoa jurídica** que:

3.1.1. Não tenham sido declaradas inidôneas por Ato do Poder Público;

3.1.2. Não estiverem impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Município de Ribeirão Vermelho-MG.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

3.1.3. Atuem no ramo de atividade compatível com o qual estão apresentando proposta, cuja comprovação será feita por meio da apresentação do Contrato ou Estatuto Social, devidamente registrado;

3.1.4. Atendam plenamente às condições e exigências estabelecidas neste Edital.

3.2. Serão consideradas habilitadas para o presente certame licitatório pessoas jurídicas que apresentarem os seguintes documentos:

3.2.1. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

3.2.1.1. Ato constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado em se tratando de Sociedades Comerciais e no caso de Sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição e posse de seus Administradores.

3.2.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

3.2.2.1. Prova de inscrição no cadastro geral de pessoas jurídicas (CNPJ).

3.2.2.2. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, o qual deverá estar em vigor na data da abertura da presente licitação.

3.2.2.3. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual da sede do licitante, em vigor na data da abertura da presente licitação;

3.2.2.4. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, Dívida Ativa da União e Seguridade Social, em vigor na data da abertura da presente licitação;

3.2.2.5. Prova de Regularidade junto ao F.G.T.S. (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), em vigor na data de abertura da presente licitação.

3.2.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

3.2.2.7. Anexo IV - Declaração que não emprega mão de obra infantil;

3.2.3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

3.2.3.1. Atestado de visita técnica emitido pela Prefeitura de Ribeirão Vermelho (anexo IX) **ou** Declaração de não realização da visita técnica (anexo X).

3.2.3.1.1. A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada no período de até 2 dias úteis antes da data da sessão pública, das 08h às 16h, devendo ser previamente agendada pelo telefone (35) 3867-2000.

3.2.4. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

3.2.4.1. Certidão Negativa de falência, concordata ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, que inclua processos físicos e eletrônicos.

3.2.5. DECLARAÇÕES

3.2.5.1. Anexo II - Declaração de pleno atendimento aos requisitos de habilitação;

3.2.5.2. Anexo III - Declaração de inexistência de fato impeditivo;

3.3. A falta de qualquer dos documentos mencionados, ou a apresentação dos mesmos em desacordo com o presente Edital, implicará na inabilitação, à qual será vedada a participação nas etapas seguintes deste processo licitatório;

3.4. Os documentos solicitados deverão ser digitados ou manuscritos, perfeitamente legíveis, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, devidamente datados, assinados;

3.5. Os documentos poderão ser apresentados documentos originais, cópias autenticadas ou documentos eletrônicos na forma da legislação.

3.6. As certidões expedidas pela internet serão objeto de verificação pelo Agente de Contratação.

3.7. Serão aceitas certidões de regularidade fiscal e trabalhista positivas com efeito de negativas.

3.8. As certidões deverão estar dentro de seu prazo de validade. Caso não apresentem prazos serão aceitas aquelas expedidas com prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) dias, ou pelo prazo máximo da certidão permitida em lei, da data de sua apresentação. Os Atestados de Capacidade Técnica não se sujeitam a prazo máximo de expedição.

3.9. Com a finalidade de facilitar o exame e agilizar os trabalhos do Agente de Contratação, os documentos deverão ser colocados na mesma ordem em que foram solicitados. O descumprimento deste item não é causa de desclassificação da proponente.

4. DA PROPOSTA

4.1. A proposta deverá obedecer rigorosamente aos termos desde Edital, não sendo consideradas aquelas que fizerem referência à proposta de outro licitante.

4.2. Na proposta a licitante deverá indicar o valor mensal proposto para a concessão do imóvel e apresentar e critérios de pontuação, conforme modelos nos anexos V e VI.

4.3. Não serão considerados os itens da proposta que contiverem entrelinhas, emendas, rasuras ou borrões, não ressalvadas, a não ser quando consignados na ata de encerramento da licitação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

4.4. Não serão admitidos cancelamentos, retificações ou alterações nas condições estabelecidas depois de aberta às propostas.

4.5. Conforme avaliação prévia o **valor mínimo da concessão é de R\$ 500,00 (quinhentos) reais mensais.**

5. DO CREDENCIAMENTO E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. Aberta a sessão será iniciada a fase para CREDENCIAMENTO dos eventuais participantes da licitação o representante da proponente entregará ao Agente de Contratação documento que o credencie para participar do aludido procedimento, respondendo por sua representada e representando-a, devendo, ainda, identificar-se e exibir a Carteira de Identidade ou outro documento equivalente, com fotografia.

5.2. O credenciamento far-se-á por meio de instrumento público de procuração ou instrumento particular, com poderes específicos para, representar a proponente em todas as etapas / fases da licitação, apresentar os envelopes de documentos de habilitação e proposta de preços, desistir expressamente da intenção de interpor recurso administrativo ao final de cada fase da licitação, manifestar-se imediata e motivadamente sobre a intenção de interpor recurso administrativo, assinar a ata da sessão, prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo Agente de Contratação, enfim, praticar todos os demais atos pertinentes ao certame, ficando facultada a adoção do modelo contido no anexo I deste edital.

5.2.1. Na hipótese de apresentação de procuração por instrumento particular, impõe-se a comprovação da capacidade/competência do outorgante para constituir mandatário através da apresentação do contrato / estatuto social da empresa.

5.3. Se o representante da proponente ostentar a condição de sócio, proprietário, dirigente ou assemelhado da empresa proponente, ao invés de instrumento público de procuração ou instrumento particular, deverá apresentar cópia do respectivo estatuto / contrato social ou documento equivalente, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações.

5.4. Os participantes deverão apresentar 02 (dois) envelopes distintos, timbrados ou com identificação da razão social ou nome do participante, sendo que o envelope de nº 01, relativo aos documentos de habilitação (item 3.2), deverá trazer em sua face frontal a seguinte inscrição:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO VERMELHO - MG.
ENVELOPE DE Nº 01 – DOCUMENTAÇÃO HABILITAÇÃO
PROCESSO Nº /2026
CONCORRÊNCIA PÚBLICA – Nº /2026
RAZÃO SOCIAL:
CNPJ:

5.5. O envelope de Nº 02, relativo à proposta de preço e plano de negócios (Anexos V e VI), deverá igualmente conter a seguinte inscrição:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO VERMELHO - MG.
ENVELOPE DE Nº 02 – PROPOSTA DE PREÇO
PROCESSO Nº /2026
CONCORRÊNCIA PÚBLICA – Nº /2026
RAZÃO SOCIAL:
CNPJ:

5.6. As propostas deverão ser digitadas ou manuscritas observando-se as seguintes instruções:

5.6.1. Serem datadas, assinadas ou rubricadas todas as suas páginas e anexos;

5.6.2. Não poderá ter rasuras, acréscimos e/ou entrelinhas;

5.6.3. Ter uma linguagem clara, precisa e que não dificulte a exata compreensão de seu enunciado, sob pena de recusa, contendo:

a) Razão Social, endereço, CNPJ, telefone;

b) Modalidade e Nº da Licitação;

c) Proposta, propriamente dita.

5.7. As propostas deverão ter validade mínima de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data prevista de abertura da presente licitação.

6. DO PROTOCOLO DAS PROPOSTAS

6.1. Os envelopes Nº 01 (documentação) e Nº 02 (proposta de preço), deverão ser entregues no setor de licitação da Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho-MG, sito à Avenida Antônio Rocha, 291, no o dia **12 de agosto de 2026, até às 13:45horas.**

6.2. Não Serão aceitos protocolos após esse horário.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

7. DA SESSÃO DE ABERTURA

7.1. A sessão de abertura dos envelopes se fará em ato público, para qual todos os participantes do certame estão convidados e dar-se-á no **dia 12 de agosto de 2026**, na sala de licitações da Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho, sito à Avenida Antônio Rocha, 291, pelo **Agente de Contratação do Município às 14:00horas.**

7.2. Somente poderão manifestar-se, assinar atas, apresentar impugnações, rubricar documentos, firmar termos de renúncia à interposição de recursos nas sessões de abertura dos envelopes, os participantes do certame ou representantes devidamente identificados, com poderes específicos para acompanhar as fases da presente licitação.

7.3. A ausência de representantes do participante nas sessões de abertura de julgamento implicará na aceitação inequívoca da legitimidade da documentação apresentadas pelos demais concessionários.

8. DOS CRITÉRIOS DE ABERTURA E PROCEDIMENTOS

8.1. A abertura dos envelopes de “DOCUMENTAÇÃO” e “PROPOSTA DE PREÇOS” e respectivos julgamentos serão efetuados pelo Agente de Contratação do Município.

8.2. O Agente de Contratação examinará os documentos referidos no item 3.2 rubricando-os juntamente com os participantes do certame habilitados julgando-os e excluindo à participação na fase subsequente, a participação dos interessados considerados inabilitados, devolvendo-lhes mediante termo, o envelope de “Propostas” ainda lacrado.

8.3. Após o julgamento da “Documentação” de habilitação e desde que transcorrido o prazo legal sem interposição de recurso, ou que tenha havido desistência expressa dos participantes ao direito de interposição de recurso, o Agente de Contratação procederá a abertura dos envelopes referentes a “Proposta de Preços”, devendo rejeitar aquelas propostas que contrariarem as condições deste Edital. Todas as propostas deverão ser rubricadas por todos os presentes.

8.4. A classificação das propostas será feita pela maior pontuação, de acordo com os critérios de julgamento constantes do item 9.

8.5. Serão lavradas atas circunstanciadas na abertura dos envelopes “Documentação” e “Proposta de Preços” e dos respectivos julgamentos.

8.6. Será facultado ao Agente de Contratação ou à Autoridade Superior, em qualquer fase do julgamento, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documentos que deveriam constar originalmente da proposta.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

8.7. A seu critério exclusivo, o Agente de Contratação poderá solicitar relatórios e laudos técnicos a outros órgãos ou aos setores competentes da Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho, com finalidade de esclarecimento e complementação de dados.

8.8. O Agente de Contratação poderá desde que fundamentada, técnica e comercialmente, desclassificar as propostas que não atenderem às exigências do ato convocatório;

8.9. Julgada a licitação, o processo licitatório será encaminhado a assessoria jurídica para o devido parecer e posteriormente à Sra. Prefeita Municipal (Autoridade Superior), para a competente homologação e adjudicação.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

9.1. Será dado por vencedor o participante do certame que apresentar a proposta de **maior pontuação**, de acordo com os seguintes critérios:

Critérios de pontuação, pelos interessados, no edital de licitação.		
Na hipótese de empate entre interessados na concessão do galpão, dar-se-á preferência ao projeto que apresente, em ordem de preferência: O maior número de empregos gerados pelo empreendimento, no prazo de 12 (doze) meses; O Maior investimento; O maior valor da concessão mensal; O sorteio público.		
Critério - Enquadramento de microempresa ou empresa de pequeno porte		
Pontuação destinada à preferência de microempresas e empresas de pequeno porte.	Pontuação prevista.	
	Empresa enquadra-se como ME ou EPP	10 pontos
Critério – Geração de Emprego		
Mínimo de 03 (três) empregos a serem gerados no ano 01, isto é, no primeiro ano de atividades.	Será considerado o maior número de empregos gerados no primeiro ano de atividades.	
	Pontuação prevista.	
	De 02 a 05 empregos gerados no ano n.º 1.	20 pontos.
	De 06 a 10 empregos gerados	25 pontos.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

	no ano n.º 1.	
	De 11 a 15 empregos gerados no ano n.º 1.	30 pontos.
Critério - Investimento em Infraestrutura		
Investimento em até 12 meses	de 30 mil a 35 mil	10 pontos
	de 35,1 mil a 40 mil	15 pontos
	de 40,1 mil a 50 mil	20 pontos
	de 50,1 mil a 60 mil	25 pontos
	Acima de 60,1 mil	30 pontos
Critério – Valor mensal da concessão		
Valor mensal	Será considerado o valor apresentado pela proponente em sua proposta comercial.	
	Pontuação prevista.	
	R\$ 500,00 a R\$ 599,99	10 pontos.
	De R\$ 600,00 a R\$ 700,99	15 pontos.
	De R\$ 701,00 a R\$ 800,99	20 pontos.
	De R\$ 801,00 a R\$ 1000,99	25 pontos.
	Acima de R\$ 1.001,00	30 pontos.

PONTUAÇÃO MÁXIMA: 100 PONTOS.

9.2. Quaisquer inserções no projeto que visem modificar, extinguir ou criar direitos, sem previsão no edital, serão tidas como inexistentes, aproveitando-se o que não for conflitante com o instrumento convocatório.

9.2.1. O valor máximo de pontuação adquirida será de 100 pontos.

9.2.2. O participante poderá marcar apenas uma opção por quesito.

9.3. O vencedor dentro de 01 ano terá que comprovar através de documentos originais o cumprimento das exigência do item 9 – CRITÉRIO DE JULGAMENTO.

9.4. Serão desclassificados os projetos que se apresentarem em desconformidade com este edital.

9.5. Em casos excepcionais, com vistas à ampliação da disputa, será facultado ao Agente de Contratação a promoção de diligências em relação aos documentos que podem ser extraídos via internet, disponíveis para impressão imediata, nas seguintes hipóteses: quando não forem



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

apresentados, ou ainda, quando apresentados com a data de vencimento expirada. A realização de diligências ficará expressamente condicionada a inexistência de quaisquer prejuízos ao desenvolvimento do certame, mediante juntada no processo.

9.6. Não se considerará qualquer oferta ou vantagem não prevista neste Edital.

9.7. Ao final do décimo segundo mês, a empresa vencedora terá que prestar as contas da proposta apresentada para a verificação se a mesma cumpriu os critérios que a fez vencedora da concessão.

9.7.1. Para o critério de serviços gerados, deverão ser comprovados através de assinatura em carteira de trabalho ou contrato de prestação de serviços com firma reconhecida.

9.7.2. Para o critério de investimento, deverão ser comprovados através de notas fiscais e análises fotográfica e técnica(feita pelo setor de engenharia e controle interno da Administração Municipal) dos investimentos feitos em infraestrutura.

9.8. A não comprovação de quaisquer itens da proposta, acarretará na suspensão do direito de concessão do concessionário, sem quaisquer ônus para a Administração Municipal.

9.9. Em caso de suspensão do direito de concessão do concessionário, será convocação o próximo mais bem colocado.

9.10. A Administração Municipal não se responsabilizará por quaisquer ressarcimento de investimentos parciais feito pelo concessionário suspenso ou pelo termino do período da concessão.

9.11. Em caso de empate será realizado sorteio por meio do site sorteador.com, onde cada participante receberá um número para o sorteio.

10. DOS RECURSOS E IMPUGNAÇÕES

10.1. Será facultado aos participantes nos termos do arts. 164 e 165 da Lei Federal nº 14.133/2021, a interposição de recursos, conforme situações, prazos e condições estabelecidas no referido artigo.

10.2. Os recursos deverão ser dirigidos à Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho através do Agente de Contratações, que poderá no prazo de 03 (três) dias úteis para reconsiderar sua decisão, ou neste mesmo prazo fazê-lo subir à Prefeita do Município (autoridade superior), devidamente informados, para julgamento e decisão.

10.3. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade na aplicação da Lei de Licitações, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data fixada



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.

10.4. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação, onde poderá indicar as falhas ou irregularidades que viciem este edital.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

11.1. Sem prejuízo das disposições previstas em Lei, Termo de Referência e Contrato de Concessão, compete ao concessionário:

11.1.1. Efetuar mensalmente o pagamento proposto, assumindo inteiramente as responsabilidades dos mesmos, obedecendo todas as disciplinas contidas na Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e disposições deste Edital e seus anexos, especialmente Termo de Referência.

11.1.2. Assumir inteira responsabilidade, civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos materiais ou pessoais causados por seus representantes, prepostos ou empregados, à CONCEDENTE ou ainda a terceiros.

11.1.3. Respeitar os prazos do edital e da proposta apresentada e comprovar para a Administração Municipal, se os investimentos e a geração de empregos estão dentro do apresentado na proposta em quantidades e prazos.

12 – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

12.1. Entregar a Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos nas condições em que se encontra.

12.2. Fiscalizar conforme disciplinas contidas na Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e disposições deste Edital e contrato de concessão.

13. DAS PENALIDADES

13.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do CONCESSIONÁRIO, sujeitando-o às penalidades de advertência, multa, suspensão do direito de licitar, contratar e a declaração de idoneidade, conforme previsto nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

13.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto da presente licitação, garantida a prévia defesa, aplicar-se-á ao CONCESSIONÁRIO as seguintes sanções, conforme previsto nos artigos 155 a 163 da Lei Nº 14.133/21:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

- a) Advertência;
- b) multa, na forma prevista do contrato;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 03 (três) anos;

13.3. As sanções anteriormente descritas poderão ser aplicadas em conjunto, facultada a defesa prévia do interessado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, com exceção da declaração de idoneidade, cujo prazo de defesa e de 10 (dez) dias, da abertura de vista, conforme o estabelecido no arts. 157 e 158 da Lei nº 14.133/2021.

13.4. As penalidades descritas acima não eximem o CONCESSIONÁRIO de responder pelas irregularidades que venham transgredir o Código de Postura Municipal e a legislação pertinente vigentes de inspeção e Higiene Sanitária.

13.6. A recusa em assinar o contrato de concessão ou sua escritura pública sujeitará o licitante à multa de 10 % (dez) por cento do valor anual da concessão, facultando à Administração Pública convocar o segundo colocado na licitação.

14. DOS ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO:

14.1. Zelar pela integridade dos bens pertencentes ao Município, de forma a mantê-los em perfeitas condições de uso e conservação;

14.2. Atendendo as normas sanitárias pertinentes ao objeto ora contratado no âmbito Federal, Estadual e Municipal, cabendo-lhe responder por todos os prejuízos causados ao poder concedente, aos usuários ou terceiros;

14.3. Cumprir rigorosamente as cláusulas contratuais, e demais posturas municipais e Legislação Federal pertinente;

14.4. Contratar o número de empregados apresentados em sua proposta e manter esse mesmo número pelo período da concessão;

14.5. Responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer impostos ou taxas, obrigações fiscais Federais, Estaduais e Municipais, bem como os encargos patronais advindos.

15. DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, LOCAÇÃO OU SUBLOCAÇÃO.

15.1. O contrato de concessão de direito real de uso não poderá ser objeto de cessão, transferência, locação ou sublocação a terceiros sem a expressa concordância do **CONCEDENTE**.

15.2. DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

Prevendo:

- interesse público;
- inadimplemento;
- desvio de finalidade;
- abandono;
- dissolução da empresa;
- processo administrativo.

16. DA FISCALIZAÇÃO

16.1. O **CONCEDENTE** exercerá, através da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda, a fiscalização do contrato de concessão, conforme abaixo:

- a) Verificará se o espaço está sendo utilizado nas atividades empresariais apresentadas na proposta.
- b) Os fiscais da Secretaria Municipal de Administração e Finanças procederão a fiscalização do estado geral de conservação do imóvel, recomendando as manutenções e intervenções necessárias.

17. ADJUDICAÇÃO

17.1. O objeto da presente licitação será adjudicado à proponente que atendendo a todas as condições expressas neste Edital e seus anexos, for classificada em primeiro lugar de acordo com o critério de julgamento preestabelecido.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A autoridade licitante se reserva no direito de revogar a presente licitação por interesse público ou anulá-la por ilegalidade, sem que reste qualquer direito as licitantes;

18.2. Não serão levadas em consideração as propostas e/ou documentação entregue em data, local e horários diferentes dos especificados neste Edital, não sendo permitida a participação de licitantes retardatários;

18.3. Todas as despesas relativas aos serviços correrão por conta exclusiva do concessionário vencedor, assim como aquelas relativas a impostos, energia elétrica, água, telefone e outras que incidirem sobre o objeto da licitação;

18.4. A inabilitação do participante do certame na fase de DOCUMENTAÇÃO importa em preclusão do direito das fases subsequentes do processo licitatório;

18.5. A retirada do Edital deverá ser através do site da Prefeitura, no endereço www.ribeiraovermelho.mg.gov.br.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

18.6. Informações complementares sobre a presente licitação poderão ser obtidas junto ao serviço de licitações do Município, sito à Avenida Antônio Rocha, 291, ou pelo telefone (35) 3867-1401.

19. FAZEM PARTE DESTE EDITAL:

- 19.1.** Anexo I –Carta de Credenciamento / Procuração;
- 19.2.** Anexo II - Declaração de pleno atendimento aos requisitos de habilitação;
- 19.3.** Anexo III - Declaração de inexistência de fato impeditivo;
- 19.4.** Anexo IV - Declaração que não emprega mão de obra infantil;
- 19.5.** Anexo V - Modelo de proposta;
- 19.6.** Anexo VI - Modelo de Critérios de Julgamento(junto com a proposta);
- 19.7.** Anexo VII – Minuta de Contrato;
- 19.8.** Anexo VIII – Termo de Referência;
- 19.9.** Anexo IX – Atestado de Visita Técnica;
- 19.10.** Anexo X – Declaração de não realização da visita técnica;
- 19.11.** Anexo XI – Laudo Técnico do Galpão
- 19.12.** Anexo XII – Planta Baixa e Mapa Georreferenciado (anexo avulso)

Ribeirão Vermelho, 08 de agosto de 2026.

Juciara Ferreira Gomes

Secretária Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

ANEXO I

CARTA DE CREDENCIAMENTO / PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, a (razão social da empresa), com sede (endereço completo) inscrita no CNPJ (empresa) ou CPF (pessoa física) sob o nº (nº do CNPJ ou CPF), nomeia e constitui seu bastante procurador (a) o(a) Sr. (a) (nome do representante) portador (a) da cédula de identidade (nº RG), e CPF (nº CPF), a quem confere amplos poderes para representar perante o Município de Ribeirão Vermelho na Sessão de julgamento da habilitação e proposta do processo nº _____ /2026, Concorrência nº _____/2026, o qual está autorizado a requerer vistas de documentos e propostas, manifestar-se em nome da empresa, desistir e interpor recursos, rubricar documentos e assinar atas, prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo Agente de Contratação, enfim, praticar todos os demais atos pertinentes ao certame, em nome da outorgante.

Ribeirão Vermelho, ____ de _____ de 2026

Nome e assinatura do representante legal
(carimbo da empresa)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

RAZÃO SOCIAL OU NOME: _____

CNPJ OU CPF: _____

Ref.: PROCESSO Nº _____/2026

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº _____/2026

Pela presente declaramos, para efeito do cumprimento ao estabelecido no artigo 63 da Lei Federal nº. 14.133 de 2021, sob as penalidades cabíveis, que cumpriremos plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Edital.

Ribeirão Vermelho, ____ de _____ de 2026.

Nome e assinatura do representante legal
(carimbo da empresa)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

RAZÃO SOCIAL OU NOME: _____

CNPJ OU CPF: _____

Ref.: PROCESSO Nº ____ **/2026**

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº ____ **/2026**

Declaramos a inexistência de fato impeditivo quanto à habilitação para participar nesta Concorrência Pública, bem como estamos cientes de que devemos declará-los quando ocorridos durante o certame.

Por ser verdade, firmamos a presente sob as penas da Lei.

Ribeirão Vermelho, ____ de _____ de 2026

Nome e assinatura do representante legal
(carimbo da empresa)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MÃO DE OBRA INFANTIL

RAZÃO SOCIAL OU NOME: _____

CNPJ OU CPF: _____

Ref.: PROCESSO N.º ____/2026

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº ____/2026

DECLARAMOS, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/21, de 2021 e art.7º, XXXIII da Constituição, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Ribeirão Vermelho, ____ de _____ de 2026

Nome e assinatura do representante legal (carimbo da empresa)

(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima)



ANEXO V

MODELO DE PROPOSTA

MUNICIPIO DE RIBEIRÃO VERMELHO - MG

PROCESSO N.º ____/2026

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº ____/2026

OBJETO:

RAZÃO SOCIAL: _____

CNPJ: _____

ENDEREÇO: _____

TEL.: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____

Em atendimento ao disposto no Edital do Concorrência Pública em epígrafe, após análise do referido instrumento convocatório e tendo pleno conhecimento do seu conteúdo, se propõe a executar o objeto desta licitação, sob sua inteira responsabilidade, nas condições a seguir:

1. O objeto desta proposta é a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO – Parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (PISCINA)** – Rua Damaso Ramalho, nº 105, Centro conforme ANEXO VII e conforme especificações contidas neste edital.

2 - O número de empregos diretos a serem gerados é de ____ (_____) preço proposto para a concessão é de R\$____ (_____), a ser pago mensalmente ao Município de Ribeirão Vermelho.

3. A empresa declara a suficiência do valor proposto conforme viabilidade financeira apurada em seu plano de negócios.

4. A presente proposta é válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de assinatura.

_____, ____ de _____ de 2026

Nome e assinatura do representante legal (carimbo da empresa)



ANEXO VI – CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

Critérios de pontuação, pelos interessados, no edital de licitação.		
Na hipótese de empate entre interessados na concessão do galpão, dar-se-á preferência ao projeto que apresente, em ordem de preferência: O maior número de empregos gerados pelo empreendimento, no prazo de 12 (doze) meses; O Maior investimento; O maior valor da concessão mensal; O sorteio público.		
Critério - Enquadramento de microempresa ou empresa de pequeno porte		
Pontuação destinada à preferência de microempresas e empresas de pequeno porte.	Pontuação prevista.	
	Empresa enquadra-se como ME ou EPP	10 pontos
Critério – Geração de Emprego		
Mínimo de 03 (três) empregos a serem gerados no ano 01, isto é, no primeiro ano de atividades.	Será considerado o maior número de empregos gerados no primeiro ano de atividades.	
	Pontuação prevista.	
	De 02 a 05 empregos gerados no ano n.º 1.	20 pontos.
	De 06 a 10 empregos gerados no ano n.º 1.	25 pontos.
	De 11 a 15 empregos gerados no ano n.º 1.	30 pontos.
Critério - Investimento em Infraestrutura		
Investimento em até 12 meses	de 30 mil a 35 mil	10 pontos
	de 35,1 mil a 40 mil	15 pontos
	de 40,1 mil a 50 mil	20 pontos
	de 50,1 mil a 60 mil	25 pontos
	Acima de 60,1 mil	30 pontos
Critério – Valor mensal da concessão		
Valor mensal	Será considerado o valor apresentado pela	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ 18.244.087/0001-08

Telefax:(35) 3867-1338 / Fone:(35) 3867-1113
 Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37264-000 - Ribeirão Vermelho-MG

	proponente em sua proposta comercial.	
	Pontuação prevista.	
	R\$ 500,00 a R\$ 599,99	10 pontos.
	De R\$ 600,00 a R\$ 700,99	15 pontos.
	De R\$ 701,00 a R\$ 800,99	20 pontos.
	De R\$ 801,00 a R\$ 1000,99	25 pontos.
	Acima de R\$ 1.001,00	30 pontos.

OBSERVAÇÕES

1. O valor máximo de pontuação adquirida será de 100 pontos.
2. O participante poderá marcar apenas uma opção por quesito.



ANEXO VII

MINUTA DE CONTRATO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº xxx/2026

CONCORRÊNCIA Nº xxx/2026

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xxx/2026

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO VERMELHO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 18.224.087/0001-08, com sede administrativa na Avenida Antônio Rocha, nº 291, Centro, Ribeirão Vermelho/MG, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, doravante denominado simplesmente **CONCEDENTE**, e, de outro lado, _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____, neste ato representada por _____, portador do CPF nº _____, doravante denominada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM PÚBLICO**, decorrente do Processo Licitatório nº 001/2026, Concorrência nº 001/2026, regido pelas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Complementar Municipal nº 172/2020, pelo Edital da Concorrência, pelo Termo de Referência, pela proposta vencedora e pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA-DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a concessão de direito real de uso de parte do imóvel público denominado **Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (Piscina)**, localizado na Rua Dâmaso Ramalho, nº 105, Centro, Município de Ribeirão Vermelho/MG, de propriedade do Município, conforme descrição constante do Termo de Referência, Laudo Técnico, Planta Baixa e demais documentos integrantes do procedimento licitatório.

Parágrafo Primeiro.

A presente concessão destina-se exclusivamente à implantação e exploração da atividade empresarial constante da proposta apresentada pela **CONCESSIONÁRIA**, sendo vedada qualquer utilização diversa daquela aprovada pela Administração Municipal, salvo autorização expressa do **CONCEDENTE**.

Parágrafo Segundo.

Integram este contrato, independentemente de transcrição:

- I – o Edital da Concorrência;
- II – o Termo de Referência;
- III – a proposta apresentada pela **CONCESSIONÁRIA**;
- IV – os anexos do procedimento licitatório;
- V – a Lei Complementar Municipal nº 172/2020;
- VI – a Lei Federal nº 14.133/2021.



Parágrafo Terceiro.

A presente concessão possui natureza administrativa e caráter personalíssimo, não gerando à CONCESSIONÁRIA qualquer direito de propriedade sobre o imóvel, permanecendo o bem público incorporado ao patrimônio do Município durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA-DA FINALIDADE DA CONCESSÃO

A presente concessão possui como finalidade promover o desenvolvimento econômico do Município, incentivar a instalação e manutenção de atividades empresariais, estimular a geração de empregos, fomentar investimentos privados, ampliar a arrecadação tributária municipal e assegurar a utilização eficiente do patrimônio público, em conformidade com o interesse público e com a Lei Complementar Municipal nº 172/2020.

Parágrafo Único.

A exploração do imóvel deverá observar rigorosamente a finalidade prevista neste contrato, sendo vedada a utilização para atividades incompatíveis com o interesse público ou em desacordo com a proposta vencedora.

CLÁUSULA TERCEIRA-DO PRAZO DA CONCESSÃO

O prazo da presente concessão será de **10 (dez) anos**, contados da assinatura deste instrumento contratual, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que demonstrado o interesse público, observado o cumprimento integral das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA e atendidas as exigências previstas na Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e demais normas aplicáveis.

Parágrafo Primeiro.

A eventual prorrogação não constitui direito subjetivo da CONCESSIONÁRIA, dependendo exclusivamente de manifestação expressa da Administração Municipal, precedida de análise técnica quanto ao interesse público, ao cumprimento das obrigações contratuais e à vantajosidade da manutenção da concessão.

Parágrafo Segundo.

A simples continuidade da utilização do imóvel após o término da vigência contratual não implicará renovação automática da concessão, nem gerará qualquer direito adquirido à CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA-DO VALOR DA CONCESSÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Pela utilização do imóvel objeto desta concessão, a CONCESSIONÁRIA pagará ao Município a importância mensal de R\$ _____ (_____), conforme proposta vencedora apresentada no certame licitatório.

Parágrafo Primeiro.

O pagamento deverá ser realizado até o quinto dia útil de cada mês, mediante guia própria emitida pelo Município ou outro meio oficialmente disponibilizado pela Administração.



Parágrafo Segundo.

O atraso no pagamento acarretará incidência de atualização monetária pelo índice oficial adotado pelo Município, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, além da multa moratória prevista na legislação tributária municipal, sem prejuízo das demais sanções administrativas cabíveis.

Parágrafo Terceiro.

O inadimplemento reiterado poderá caracterizar descumprimento contratual grave, sujeitando a CONCESSIONÁRIA à instauração de processo administrativo para apuração das responsabilidades e eventual extinção da concessão, observado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA QUINTA-DO REAJUSTE

O valor mensal da concessão será reajustado anualmente, contado da data da assinatura deste contrato, mediante aplicação da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Parágrafo Primeiro.

O reajuste será concedido independentemente de solicitação da CONCESSIONÁRIA, mediante apostilamento ou outro instrumento administrativo admitido pela legislação vigente, desde que observado o interstício mínimo de 12 (doze) meses.

Parágrafo Segundo.

Na hipótese de extinção do índice adotado, será utilizado aquele que vier a substituí-lo oficialmente ou, inexistindo substituto legal, outro índice que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, mediante justificativa técnica da Administração.

CLÁUSULA SEXTA-DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA, além das previstas no Edital, no Termo de Referência, na proposta apresentada e na legislação vigente:

- I – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade constante da proposta vencedora;
- II – cumprir integralmente todas as obrigações assumidas perante a Administração Municipal;
- III – manter durante toda a vigência contratual as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- IV – conservar o imóvel em perfeitas condições de uso, higiene, limpeza, segurança e conservação, realizando às suas expensas todos os reparos necessários decorrentes da utilização do bem;
- V – executar, exclusivamente às suas expensas, todas as adaptações, instalações, reformas e benfeitorias necessárias ao desenvolvimento da atividade empresarial, observadas as exigências legais e mediante prévia autorização do Município quando necessária;
- VI – responsabilizar-se integralmente pelos encargos tributários, trabalhistas, previdenciários, securitários, ambientais, civis e comerciais decorrentes de suas atividades, inexistindo qualquer vínculo entre seus empregados e o Município;



- VII – cumprir rigorosamente toda legislação ambiental, sanitária, urbanística, de segurança do trabalho, prevenção e combate a incêndios e demais normas aplicáveis ao ramo de atividade explorado;
- VIII – obter e manter válidos todos os alvarás, licenças, autorizações e registros exigidos pelos órgãos competentes;
- IX – responder integralmente pelos danos causados ao patrimônio público, aos usuários, aos servidores municipais ou a terceiros, decorrentes de dolo ou culpa na execução das atividades;
- X – permitir livre acesso aos servidores designados para fiscalização da execução contratual, sempre que solicitado;
- XI – prestar todas as informações solicitadas pela Administração Municipal referentes à execução da concessão;
- XII – comunicar imediatamente qualquer fato extraordinário que possa comprometer a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações assumidas;
- XIII – manter regularmente quitados os pagamentos referentes à concessão, bem como todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel;
- XIV – promover adequada destinação ambientalmente correta dos resíduos produzidos em suas atividades;
- XV – manter apólice de seguro, quando exigida pela legislação específica ou determinada pela Administração em razão da atividade desenvolvida.

Parágrafo Primeiro.

A CONCESSIONÁRIA responderá integralmente pelos atos praticados por seus empregados, prepostos, representantes ou terceiros contratados para execução de suas atividades.

Parágrafo Segundo.

A utilização do imóvel em desacordo com sua finalidade pública caracterizará infração contratual grave.

CLÁUSULA SÉTIMA-DOS INVESTIMENTOS E DAS BENFEITORIAS

Todos os investimentos previstos na proposta vencedora deverão ser executados nos prazos assumidos pela CONCESSIONÁRIA, observando-se o cronograma apresentado durante o procedimento licitatório.

Parágrafo Primeiro.

As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias somente poderão ser executadas mediante observância da legislação municipal, das normas técnicas aplicáveis e, quando exigido, mediante autorização prévia do Município.

Parágrafo Segundo.

Todas as benfeitorias incorporadas ao imóvel durante a vigência da concessão integrarão automaticamente o patrimônio público ao término do contrato, sem direito à retenção ou indenização, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei ou autorizadas pela Administração mediante decisão fundamentada.

Parágrafo Terceiro.



A execução de obras em desacordo com os projetos aprovados ou sem autorização da Administração poderá ensejar determinação de demolição, recomposição do imóvel às condições originais e aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA-DA GERAÇÃO DE EMPREGOS E DO CUMPRIMENTO DA PROPOSTA

A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir integralmente os compromissos assumidos em sua proposta comercial, especialmente quanto à geração de empregos, realização dos investimentos e desenvolvimento da atividade empresarial apresentada.

Parágrafo Primeiro.

No prazo máximo de 12 (doze) meses, contado da assinatura deste contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar documentalmente o cumprimento dos critérios que fundamentaram sua classificação no certame.

Parágrafo Segundo.

A comprovação da geração de empregos poderá ocorrer mediante apresentação de documentos oficiais, tais como:

- I – Carteira de Trabalho Digital;
- II – registros do eSocial;
- III – folha de pagamento;
- IV – GFIP, quando cabível;
- V – outros documentos considerados idôneos pela Administração.

Parágrafo Terceiro.

Os investimentos realizados deverão ser comprovados mediante apresentação de notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento, registros fotográficos e demais documentos que demonstrem sua efetiva execução.

Parágrafo Quarto.

A Administração poderá realizar vistorias técnicas, inspeções e diligências para verificar a veracidade das informações apresentadas.

Parágrafo Quinto.

A constatação de informações falsas, omissão de dados relevantes ou descumprimento injustificado da proposta poderá ensejar a instauração de processo administrativo para aplicação das sanções cabíveis e eventual extinção da concessão.

CLÁUSULA NONA-DAS DESPESAS DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Correrão exclusivamente por conta da CONCESSIONÁRIA todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel objeto da concessão.

Compreendem-se, entre outras:



- I – energia elétrica;
- II – abastecimento de água;
- III – coleta e destinação de resíduos;
- IV – internet;
- V – telefonia;
- VI – tributos incidentes sobre a atividade;
- VII – encargos trabalhistas;
- VIII – seguros;
- IX – manutenção preventiva e corretiva;
- X – demais despesas necessárias ao regular funcionamento do empreendimento.

Parágrafo Único.

O Município não responderá por quaisquer obrigações financeiras assumidas pela CONCESSIONÁRIA perante fornecedores, empregados, instituições financeiras ou terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA-DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão formalmente designada pela autoridade competente, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Compete ao fiscal do contrato, dentre outras atribuições:

- I – acompanhar a execução da concessão;
- II – verificar o cumprimento das obrigações contratuais;
- III – realizar inspeções periódicas no imóvel;
- IV – solicitar esclarecimentos e documentos;
- V – emitir relatórios técnicos de fiscalização;
- VI – comunicar irregularidades à autoridade competente para adoção das providências cabíveis.

Parágrafo Primeiro.

A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA pela execução contratual.

Parágrafo Segundo.

Sempre que constatadas irregularidades, será concedido prazo razoável para sua regularização, quando a natureza da infração permitir, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA-DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a prática de qualquer ato que comprometa a adequada execução da concessão ou cause prejuízo ao interesse público, sujeitará a infratora às sanções administrativas previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis.

Parágrafo Primeiro.



Poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, observada a gravidade da infração, as seguintes sanções:

- I – advertência;
- II – multa;
- III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
- IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

Parágrafo Segundo.

A aplicação das penalidades observará, entre outros critérios:

- I – a natureza da infração;
- II – a gravidade do dano causado ao interesse público;
- III – a vantagem obtida pela infratora;
- IV – a reincidência;
- V – a boa-fé da concessionária;
- VI – os antecedentes contratuais;
- VII – a extensão dos prejuízos causados ao Município.

Parágrafo Terceiro.

Nenhuma penalidade será aplicada sem a prévia instauração de processo administrativo, assegurados o contraditório, a ampla defesa e os recursos legalmente cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA-DAS MULTAS

Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato e na legislação vigente, poderão ser aplicadas multas administrativas nas seguintes hipóteses:

- I – multa moratória pelo atraso injustificado no pagamento da concessão, sem prejuízo da incidência de atualização monetária e juros;
- II – multa compensatória em razão do descumprimento de obrigações contratuais;
- III – multa pelo desvio de finalidade da utilização do imóvel;
- IV – multa pelo descumprimento dos investimentos assumidos na proposta;
- V – multa pelo descumprimento da quantidade mínima de empregos assumida no procedimento licitatório.

Parágrafo Primeiro.

A multa poderá ser descontada de eventuais créditos existentes em favor da CONCESSIONÁRIA ou cobrada administrativamente ou judicialmente.

Parágrafo Segundo.

A aplicação da multa não exime a CONCESSIONÁRIA da obrigação de reparar integralmente os prejuízos eventualmente causados ao Município.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA-DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

A presente concessão extinguir-se-á:

- I – pelo término do prazo contratual;
- II – por acordo entre as partes, quando presente o interesse público;
- III – por revogação devidamente motivada em razão de interesse público superveniente;
- IV – pelo descumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- V – pelo desvio da finalidade prevista neste contrato;
- VI – pela paralisação injustificada das atividades;
- VII – pela dissolução, falência ou extinção da pessoa jurídica concessionária;
- VIII – pela cessão ou transferência não autorizada da concessão;
- IX – pela perda das condições indispensáveis ao exercício da atividade;
- X – pelas demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro.



A extinção da concessão por inadimplemento contratual dependerá sempre da instauração de processo administrativo específico, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Segundo.

Declarada a extinção da concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar voluntariamente o imóvel no prazo fixado pela Administração Municipal, entregando-o em condições adequadas de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA-DA REVERSÃO DOS BENS

Extinta a concessão, o imóvel retornará imediatamente à posse plena do Município, independentemente de qualquer indenização, juntamente com todas as benfeitorias incorporadas ao patrimônio público.

Parágrafo Primeiro.

As benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA integrarão definitivamente o patrimônio municipal, não gerando direito à retenção, indenização ou compensação financeira, salvo expressa disposição legal ou autorização formal da Administração.

Parágrafo Segundo.

Caso sejam constatados danos ao patrimônio público, a CONCESSIONÁRIA ficará obrigada a promover a reparação integral ou indenizar o Município pelos prejuízos apurados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA-DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA OU SUBCONCESSÃO

É vedada a cessão, transferência, locação, sublocação, subconcessão ou qualquer forma de transferência da presente concessão, total ou parcial, sem autorização prévia, expressa e formal da Administração Municipal.

Parágrafo Único.

O descumprimento desta cláusula constituirá infração contratual grave, sujeitando a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas neste contrato e podendo ensejar a extinção da concessão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRABALHISTA E TRIBUTÁRIA

A CONCESSIONÁRIA responderá integral e exclusivamente por todas as obrigações civis, comerciais, tributárias, ambientais, previdenciárias e trabalhistas decorrentes das atividades desenvolvidas no imóvel objeto da concessão.

Parágrafo Primeiro.

O presente contrato não gera qualquer vínculo jurídico, trabalhista, previdenciário ou funcional entre o Município e os empregados, prestadores de serviços ou representantes da CONCESSIONÁRIA.



Parágrafo Segundo.

O Município não responderá subsidiária ou solidariamente pelas obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA perante terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA-DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO

A CONCESSIONÁRIA compromete-se a utilizar o imóvel com zelo, eficiência e responsabilidade, preservando suas características estruturais e promovendo todas as medidas necessárias à sua conservação.

Parágrafo Primeiro.

Quaisquer danos causados ao patrimônio público serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA, independentemente da aplicação das demais penalidades cabíveis.

Parágrafo Segundo.

Constatada situação que coloque em risco a integridade do imóvel ou a segurança dos usuários, a Administração poderá determinar a imediata adoção das providências necessárias, fixando prazo para sua regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA-DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

As partes comprometem-se a cumprir integralmente as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), responsabilizando-se pelo tratamento adequado dos dados pessoais eventualmente compartilhados durante a execução deste contrato.

Parágrafo Único.

Os dados pessoais tratados em razão da execução contratual serão utilizados exclusivamente para o cumprimento das obrigações legais e contratuais, vedada sua utilização para finalidade diversa daquela autorizada pela legislação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA-DO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

A execução do presente contrato será permanentemente acompanhada e fiscalizada pelo Município, por intermédio de servidor ou comissão especialmente designada pela autoridade competente, competindo-lhe verificar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.

Parágrafo Primeiro.

A fiscalização exercerá suas atividades de forma preventiva, orientadora e corretiva, podendo, para tanto:

- I – realizar inspeções periódicas no imóvel;
- II – solicitar documentos e esclarecimentos;
- III – lavrar termos de ocorrência;
- IV – expedir notificações para correção de irregularidades;
- V – recomendar a aplicação de penalidades quando constatadas infrações contratuais;



VI – elaborar relatórios técnicos acerca da execução da concessão.

Parágrafo Segundo.

As determinações expedidas pela fiscalização deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA nos prazos estabelecidos, salvo justificativa aceita formalmente pela Administração.

Parágrafo Terceiro.

A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA pela execução do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

Toda comunicação relacionada à execução deste contrato será formalizada por escrito, mediante protocolo, correspondência eletrônica institucional, notificação administrativa ou outro meio oficialmente admitido pela Administração Municipal.

Parágrafo Único.

Considerar-se-ão válidas as notificações encaminhadas ao endereço físico ou eletrônico informado pela CONCESSIONÁRIA durante o procedimento licitatório, enquanto não houver comunicação formal de alteração.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA-DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato poderá ser alterado, mediante termo aditivo, sempre que houver interesse público devidamente justificado e desde que observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal pertinente.

Parágrafo Primeiro.

Nenhuma alteração poderá modificar a finalidade pública da concessão ou comprometer a isonomia entre os licitantes que participaram do procedimento licitatório.

Parágrafo Segundo.

As alterações deverão ser previamente justificadas pela autoridade competente, acompanhadas de manifestação técnica e jurídica, quando exigida pela legislação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA-DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E À PROPOSTA

Integram o presente contrato, para todos os fins de direito, independentemente de transcrição:

- I – o Edital da Concorrência nº 001/2026;
- II – o Termo de Referência;
- III – os Anexos do procedimento licitatório;
- IV – a proposta comercial apresentada pela CONCESSIONÁRIA;
- V – o Plano de Negócios apresentado durante a licitação;
- VI – os documentos de habilitação;
- VII – as decisões administrativas proferidas durante o procedimento licitatório.

Parágrafo Único.



Na hipótese de divergência entre os documentos mencionados nesta cláusula, prevalecerá a seguinte ordem:

- I – Lei Federal nº 14.133/2021;
- II – Lei Complementar Municipal nº 172/2020;
- III – Edital;
- IV – Termo de Referência;
- V – Contrato;
- VI – Proposta da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA-DA TRANSPARÊNCIA E DA PUBLICIDADE

O Município providenciará a divulgação do extrato deste contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, bem como em seu Portal da Transparência, observadas as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo Único.

A publicidade dos atos administrativos observará os princípios da transparência, publicidade, eficiência e controle social, ressalvadas as hipóteses legais de sigilo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA-DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos decorrentes da execução deste contrato serão resolvidos pela Administração Municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Complementar Municipal nº 172/2020, dos princípios gerais do Direito Administrativo e da jurisprudência aplicável dos Tribunais de Contas.

Parágrafo Único.

Na interpretação das cláusulas contratuais prevalecerão os princípios da supremacia do interesse público, da legalidade, da motivação, da segurança jurídica, da razoabilidade, da proporcionalidade, da boa-fé objetiva e da continuidade do serviço público.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA-DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Ribeirão Vermelho/MG, ____ de _____ de 2026.

Contratante

Contratada



ANEXO VIII

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 037/2026

CONCORRÊNCIA Nº 003/2026

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto

1.1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer as diretrizes técnicas, administrativas, operacionais e jurídicas para a concessão de direito real de uso, mediante licitação na modalidade Concorrência, de parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (Piscina), localizada na Rua Dâmaso Ramalho, nº 105, Centro, Município de Ribeirão Vermelho/MG, destinada à exploração econômica por pessoa jurídica de direito privado, observadas as condições previstas neste Termo de Referência, no Edital, na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e demais normas aplicáveis.

1.1.2. A concessão possui natureza administrativa, objetivando promover o adequado aproveitamento do patrimônio público municipal, mediante sua utilização por particular que demonstre capacidade técnica, operacional e financeira para desenvolver atividade compatível com o interesse público.

1.1.3. A seleção do concessionário observará os critérios objetivos previstos no Edital, especialmente aqueles relacionados ao plano de negócios, geração de empregos, investimentos em infraestrutura e valor mensal ofertado ao Município.

1.2. Fundamentação da Contratação

1.2.1. A presente contratação fundamenta-se:

I – na Lei Federal nº 14.133/2021;

II – na Lei Complementar Municipal nº 172/2020;

III – nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, supremacia do interesse público, economicidade, planejamento, transparência e desenvolvimento local sustentável;

IV – no processo administrativo instaurado para seleção do concessionário.

1.2.2. O presente Termo de Referência integra o procedimento licitatório e constitui documento indispensável para disciplinar todas as condições de execução da concessão, servindo como parâmetro para elaboração das propostas, fiscalização da execução contratual e avaliação do cumprimento das obrigações assumidas.

1.3. Regime Jurídico

1.3.1. A presente contratação será formalizada mediante Contrato Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso.

1.3.2. A concessão não transfere ao concessionário qualquer direito de propriedade sobre o imóvel público.

1.3.3. O Município permanecerá proprietário do bem durante toda a vigência da concessão.

1.3.4. O concessionário receberá exclusivamente o direito de utilizar o imóvel para os fins previstos neste Termo de Referência e no Plano de Negócios aprovado.



1.3.5. A utilização do imóvel deverá observar permanentemente sua finalidade pública, sendo vedada qualquer destinação incompatível com o interesse coletivo.

1.4. Prazo da Concessão

1.4.1. O prazo inicial da concessão será de 10 (dez) anos, contados da assinatura do contrato administrativo.

1.4.2. A prorrogação poderá ocorrer por igual período, desde que demonstrado o interesse público, o cumprimento integral das obrigações assumidas e observadas as disposições da Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e do contrato administrativo.

1.5. Critério de Julgamento

1.5.1. A licitação será processada sob o critério de maior pontuação.

1.5.2. A pontuação observará os critérios estabelecidos no Edital, considerando:

- a) enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte;
- b) geração de empregos;
- c) investimentos em infraestrutura;
- d) valor mensal ofertado pela concessão.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONCESSÃO

2.1. Interesse Público

2.1.1. A Administração Municipal possui o dever constitucional de assegurar que os bens públicos cumpram sua função social, econômica e coletiva.

2.1.2. A concessão constitui instrumento de gestão patrimonial destinado a permitir que bens públicos ociosos ou subutilizados passem a gerar benefícios diretos à coletividade, mediante exploração econômica responsável, preservando-se a titularidade do patrimônio municipal.

2.1.3. A medida busca promover a ocupação racional do imóvel público, incentivar investimentos privados, ampliar a arrecadação municipal, fomentar o empreendedorismo e estimular o desenvolvimento econômico local.

2.1.4. Além do retorno financeiro decorrente do pagamento mensal pela utilização do espaço, espera-se a modernização da estrutura existente, melhoria dos serviços oferecidos à população e valorização do patrimônio público municipal.

2.2. Justificativa Técnica

2.2.1. A Administração constatou que a exploração direta da área demanda investimentos permanentes em manutenção, modernização e operação, cuja execução pelo setor privado mostra-se mais eficiente sob os aspectos econômico e operacional.

2.2.2. A concessão permitirá que o particular realize investimentos na estrutura física, assuma os custos operacionais da atividade e implemente melhorias compatíveis com o plano de negócios apresentado, preservando-se o controle e a fiscalização pelo Município.

2.2.3. A adoção da concessão possibilita ainda maior dinamização econômica do espaço, incremento da atividade empresarial, geração de empregos formais e aumento da arrecadação indireta decorrente da movimentação econômica produzida pelo empreendimento.

2.3. Benefícios Esperados

2.3.1. Constituem benefícios esperados da presente concessão:

- I – valorização do patrimônio público;
- II – ocupação eficiente da área concedida;
- III – ampliação das atividades econômicas no Município;
- IV – geração de empregos diretos e indiretos;
- V – incremento da arrecadação municipal;
- VI – melhoria da infraestrutura existente;



- VII – estímulo ao turismo, lazer e desenvolvimento econômico;
- VIII – redução dos custos de manutenção suportados pela Administração Pública;
- IX – fortalecimento das políticas públicas de incentivo ao empreendedorismo;
- X – atendimento ao interesse público mediante utilização eficiente dos bens municipais.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Identificação

3.1.1. O objeto da presente concessão consiste em parte integrante da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (Piscina), localizada na Rua Dâmaso Ramalho, nº 105, Centro, Município de Ribeirão Vermelho/MG, pertencente ao patrimônio público municipal e destinada à exploração econômica pelo concessionário, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e no Contrato Administrativo.

3.1.2. O imóvel encontra-se devidamente incorporado ao patrimônio do Município e sua utilização será transferida exclusivamente mediante Concessão de Direito Real de Uso, permanecendo a propriedade integral sob domínio do Município.

3.1.3. A área objeto da concessão encontra-se delimitada na planta e memorial descritivo constantes dos anexos do Edital, os quais passam a integrar este Termo de Referência para todos os fins legais.

3.2. Finalidade do Imóvel

3.2.1. A área concedida destina-se à implantação e exploração de atividade empresarial compatível com a vocação do espaço público e com as diretrizes de desenvolvimento econômico do Município.

3.2.2. O empreendimento deverá observar os princípios da função social da propriedade pública, da livre iniciativa, da valorização do patrimônio municipal e do interesse coletivo.

3.2.3. É vedada a utilização do imóvel para atividades incompatíveis com sua destinação, bem como aquelas que possam causar prejuízo ao patrimônio público, à ordem pública, ao meio ambiente, à saúde coletiva ou ao sossego da vizinhança.

3.3. Estado de Conservação

3.3.1. O imóvel será entregue ao concessionário no estado físico e de conservação em que atualmente se encontra.

3.3.2. A apresentação de proposta implicará ciência plena das condições físicas da área concedida, não sendo admitidas alegações futuras de desconhecimento.

3.3.3. Recomenda-se aos interessados a realização de visita técnica previamente à apresentação das propostas, conforme previsto no Edital, oportunidade em que poderão avaliar as características do imóvel e levantar todas as informações necessárias à elaboração do Plano de Negócios.

3.4. Benfeitorias Existentes

3.4.1. Integram a concessão todas as edificações, instalações permanentes e estruturas atualmente existentes na área delimitada pelo Município.

3.4.2. O concessionário declara ciência de que receberá a área nas condições atuais, assumindo integral responsabilidade por sua conservação, manutenção preventiva e corretiva durante toda a vigência da concessão.

4. DA DESTINAÇÃO DA CONCESSÃO

4.1. Objetivo

4.1.1. A concessão possui como finalidade promover o aproveitamento eficiente do patrimônio público, permitindo sua exploração econômica por particulares mediante investimentos privados, geração de empregos e incremento da arrecadação municipal.



4.1.2. O empreendimento deverá observar permanentemente sua compatibilidade com o interesse público, sendo vedada qualquer utilização que descaracterize a finalidade prevista neste procedimento licitatório.

4.2. Atividades Permitidas

4.2.1. Poderão ser desenvolvidas atividades comerciais, esportivas, recreativas, turísticas, gastronômicas, de lazer ou outras compatíveis com a natureza da Praça de Esportes, desde que autorizadas previamente pela Administração Municipal e observada a legislação vigente.

4.2.2. O Plano de Negócios apresentado pela licitante fará parte integrante do contrato administrativo, vinculando a execução da concessão.

4.3. Atividades Vedadas

4.3.1. Não será permitida a instalação de atividades que:

- I – contrariem a legislação ambiental;
- II – prejudiquem a segurança dos usuários;
- III – comprometam a estrutura do imóvel;
- IV – provoquem degradação do patrimônio público;
- V – contrariem normas sanitárias;
- VI – impeçam ou dificultem eventual utilização pública autorizada pelo Município;
- VII – sejam incompatíveis com a finalidade da Praça de Esportes.

5. DOS INVESTIMENTOS MÍNIMOS

5.1. Responsabilidade

5.1.1. Caberá exclusivamente ao concessionário executar todos os investimentos assumidos em sua proposta e Plano de Negócios.

5.1.2. Os investimentos constituirão obrigação contratual e deverão ser executados rigorosamente dentro dos prazos assumidos pela empresa vencedora.

5.2. Natureza dos Investimentos

5.2.1. Poderão compreender, entre outros:

- I – reformas estruturais;
- II – adequações elétricas;
- III – adequações hidráulicas;
- IV – revitalização de ambientes;
- V – pintura;
- VI – acessibilidade;
- VII – paisagismo;
- VIII – instalação de equipamentos;
- IX – melhoria das áreas de atendimento ao público;
- X – modernização das instalações.

5.3. Aprovação Prévia

5.3.1. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem aprovação prévia da Administração Municipal quando houver alteração estrutural do imóvel.

5.3.2. As intervenções deverão observar as normas técnicas da ABNT, legislação urbanística, normas ambientais, de acessibilidade, prevenção contra incêndio e demais exigências dos órgãos competentes.

5.4. Fiscalização

5.4.1. Todos os investimentos poderão ser fiscalizados pela Administração Municipal durante sua execução.

5.4.2. Sempre que necessário poderão ser realizadas inspeções técnicas pelo setor de engenharia do Município.



6. DAS BENFEITORIAS

6.1. Conceito

6.1.1. Consideram-se benfeitorias todas as obras, reformas, ampliações, melhorias ou adaptações realizadas durante a vigência da concessão.

6.2. Incorporação ao Patrimônio Público

6.2.1. Ao término da concessão todas as benfeitorias permanentes incorporar-se-ão automaticamente ao patrimônio do Município.

6.2.2. Não haverá direito à indenização pelas benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias realizadas pelo concessionário, salvo se houver autorização legal e contratual expressa em sentido diverso.

6.3. Conservação

6.3.1. Durante toda a vigência contratual será obrigação exclusiva do concessionário manter o imóvel em perfeitas condições de funcionamento, conservação, limpeza, segurança e higiene.

6.3.2. A ausência de manutenção poderá ensejar aplicação das penalidades previstas no contrato administrativo.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

7.1. Obrigações Gerais

7.1.1. Constituem obrigações da concessionária, sem prejuízo das demais previstas na legislação aplicável, no Edital, neste Termo de Referência e no Contrato Administrativo:

I – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade aprovada pela Administração Municipal;

II – iniciar as atividades dentro do prazo estabelecido no Contrato Administrativo;

III – executar integralmente o Plano de Negócios apresentado na licitação;

IV – manter a exploração do empreendimento durante toda a vigência da concessão;

V – observar permanentemente os princípios da eficiência, economicidade, boa-fé objetiva e função social da concessão;

VI – cumprir integralmente todas as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis à atividade desenvolvida.

7.2. Da Conservação do Imóvel

7.2.1. A concessionária responderá integralmente pela conservação do imóvel durante toda a vigência da concessão.

7.2.2. Caberá exclusivamente à concessionária realizar:

I – limpeza diária;

II – conservação predial;

III – manutenção preventiva;

IV – manutenção corretiva;

V – pequenos reparos;

VI – pintura periódica;

VII – manutenção das instalações elétricas;

VIII – manutenção das instalações hidráulicas;

IX – manutenção dos equipamentos instalados;

X – manutenção das áreas externas utilizadas.

7.2.3. O Município poderá determinar a execução de serviços de manutenção sempre que verificar situação que coloque em risco a integridade do patrimônio público.

7.3. Das Despesas

7.3.1. Constituem responsabilidade exclusiva da concessionária todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel, incluindo:

I – energia elétrica;

II – abastecimento de água;

III – coleta de resíduos;



- IV – internet;
- V – telefonia;
- VI – tributos incidentes sobre sua atividade;
- VII – seguros;
- VIII – taxas de funcionamento;
- IX – licenças;
- X – alvarás;
- XI – mão de obra;
- XII – encargos previdenciários;
- XIII – encargos trabalhistas;
- XIV – encargos fiscais;
- XV – materiais de consumo.

7.4. Das Licenças

7.4.1. Antes do início das atividades a concessionária deverá providenciar todas as licenças necessárias ao funcionamento do empreendimento.

7.4.2. O funcionamento sem as licenças obrigatórias constituirá infração contratual grave.

7.5. Da Responsabilidade Civil

7.5.1. A concessionária responderá integralmente pelos danos causados:

- I – ao Município;
- II – aos usuários;
- III – aos empregados;
- IV – aos prestadores de serviço;
- V – a terceiros.

7.5.2. A Administração Municipal não responderá por acidentes ocorridos nas dependências da área concedida decorrentes da atividade explorada.

7.6. Da Segurança

7.6.1. A concessionária deverá adotar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos usuários.

7.6.2. Quando exigido pela legislação específica, deverá manter:

- I – equipamentos de combate a incêndio;
- II – sinalização de emergência;
- III – plano de evacuação;
- IV – equipamentos de primeiros socorros;
- V – iluminação de emergência.

7.7. Da Geração de Empregos

7.7.1. A concessionária deverá cumprir rigorosamente a quantidade de empregos apresentada em sua proposta comercial.

7.7.2. A comprovação ocorrerá mediante apresentação dos documentos previstos no Edital.

7.7.3. A redução injustificada da quantidade mínima de empregos poderá caracterizar inadimplemento contratual.

7.8. Dos Investimentos

7.8.1. Todos os investimentos ofertados na proposta passam a integrar o Contrato Administrativo.

7.8.2. O não cumprimento dos investimentos assumidos sujeitará a concessionária às sanções previstas neste Termo de Referência.

7.8.3. A comprovação ocorrerá mediante apresentação de notas fiscais, medições, relatórios técnicos e vistorias realizadas pela Administração Municipal.

7.9. DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO.

7.9.1. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO/DOCUMENTAÇÃO HABILITATÓRIA

7.9.2. Poderá participar da presente licitação, **pessoa jurídica** que:



7.9.3. Não tenham sido declaradas inidôneas por Ato do Poder Público;

7.9.4. Não estiverem impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública do Município de Ribeirão Vermelho-MG.

7.9.5. Atuem no ramo de atividade compatível com o qual estão apresentando proposta, cuja comprovação será feita por meio da apresentação do Contrato ou Estatuto Social, devidamente registrado;

7.9.6. Atendam plenamente às condições e exigências estabelecidas neste Edital.

7.9.7. Serão consideradas habilitadas para o presente certame licitatório pessoas jurídicas que apresentarem os seguintes documentos:

7.10. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

7.10.1. Ato constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado em se tratando de Sociedades Comerciais e no caso de Sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição e posse de seus Administradores.

7.11. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

7.11.1. Prova de inscrição no cadastro geral de pessoas jurídicas (CNPJ).

7.11.2. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, o qual deverá estar em vigor na data da abertura da presente licitação.

7.11.3. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual da sede do licitante, em vigor na data da abertura da presente licitação;

7.11.4. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, Dívida Ativa da União e Seguridade Social, em vigor na data da abertura da presente licitação;

7.11.5. Prova de Regularidade junto ao F.G.T.S. (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), em vigor na data de abertura da presente licitação.

7.11.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

7.11.7. Anexo IV - Declaração que não emprega mão de obra infantil;

7.12. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

7.12.1. Atestado de visita técnica emitido pela Prefeitura de Ribeirão Vermelho (anexo IX) **ou** Declaração de não realização da visita técnica (anexo X).

7.12.1. A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada no período de até 2 dias úteis antes da data da sessão pública, das 08h às 16h, devendo ser previamente agendada pelo telefone (35) 3867-2000.

7.13. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA

7.13.1. Certidão Negativa de falência, concordata ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, que inclua processos físicos e eletrônicos.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ 18.244.087/0001-08

Telefax: (35) 3867-1338 / Fone: (35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37264-000 - Ribeirão Vermelho-MG

7.14. DECLARAÇÕES

7.14.1. Declaração de pleno atendimento aos requisitos de habilitação;

7.14.2. Declaração de inexistência de fato impeditivo;

8. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

8.1. Constituem obrigações da Administração Municipal

- 8.1.1. Entregar o imóvel nas condições existentes à época da assinatura do contrato.
- 8.1.2. Fiscalizar a execução da concessão.
- 8.1.3. Acompanhar o cumprimento do Plano de Negócios.
- 8.1.4. Verificar periodicamente os investimentos realizados.
- 8.1.5. Fiscalizar a manutenção do patrimônio público.
- 8.1.6. Aplicar as penalidades quando constatado descumprimento contratual.
- 8.1.7. Promover vistorias técnicas sempre que necessário.
- 8.1.8. Solicitar documentos comprobatórios da execução da proposta vencedora.
- 8.1.9. Zelar pela preservação do patrimônio público.

9. DOS ENCARGOS FINANCEIROS

9.1. Valor da Concessão

9.1.1. A concessionária pagará mensalmente ao Município o valor constante de sua proposta vencedora.

9.1.2. O valor mínimo admitido observará a avaliação realizada pela Administração Municipal e constante do Edital.

9.2. Forma de Pagamento

9.2.1. O pagamento deverá ocorrer mensalmente mediante Documento de Arrecadação Municipal ou outro instrumento definido pela Secretaria Municipal de Fazenda.

9.2.2. O atraso no pagamento sujeitará a concessionária à incidência dos encargos previstos no Contrato Administrativo.

9.3. Reajuste

9.3.1. O valor mensal poderá ser reajustado anualmente mediante aplicação do índice oficial previsto no Contrato Administrativo, preservado o equilíbrio econômico-financeiro.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Fiscal do Contrato

10.1.1. A Administração designará formalmente servidor para atuar como Fiscal do Contrato, nos termos dos arts. 117 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.1.2. Compete ao Fiscal:

I – acompanhar a execução contratual;



- II – realizar inspeções periódicas;
- III – emitir relatórios técnicos;
- IV – registrar ocorrências;
- V – notificar a concessionária;
- VI – solicitar correções;
- VII – verificar o cumprimento dos investimentos;
- VIII – conferir a geração dos empregos prometidos;
- IX – controlar o pagamento mensal;
- X – comunicar irregularidades à autoridade competente.

10.2. Vistorias

10.2.1. Poderão ser realizadas vistorias ordinárias ou extraordinárias durante toda a vigência da concessão.

10.2.2. As inspeções poderão ocorrer sem necessidade de prévio agendamento, desde que respeitado o horário de funcionamento do empreendimento.

10.2.3. Será lavrado relatório circunstanciado contendo as condições do imóvel, das instalações e do cumprimento das obrigações contratuais.

10.3. Medição do Desempenho

10.3.1. A Administração avaliará, no mínimo uma vez por ano:

- I – estado de conservação do imóvel;
- II – cumprimento dos investimentos;
- III – quantidade de empregos gerados;
- IV – regularidade fiscal da concessionária;
- V – funcionamento do empreendimento;
- VI – qualidade da manutenção;
- VII – atendimento às normas sanitárias;
- VIII – cumprimento do Plano de Negócios;
- IX – adimplência quanto ao pagamento da concessão.

11. DAS INFRAÇÕES, SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E PENALIDADES

11.1. Das Infrações Contratuais

11.1.1. Constitui infração administrativa toda ação ou omissão da concessionária que importe no descumprimento das obrigações previstas no Edital, neste Termo de Referência, no Contrato Administrativo, na Lei Complementar Municipal nº 172/2020 ou na Lei Federal nº 14.133/2021.

11.1.2. Consideram-se, dentre outras, infrações contratuais:

- I – deixar de iniciar as atividades no prazo estabelecido;
- II – utilizar o imóvel para finalidade diversa daquela aprovada;
- III – descumprir o Plano de Negócios apresentado;
- IV – deixar de realizar os investimentos assumidos;
- V – reduzir injustificadamente o número de empregos prometidos;
- VI – interromper injustificadamente as atividades;
- VII – abandonar o imóvel;
- VIII – deteriorar o patrimônio público;
- IX – realizar obras sem autorização da Administração;
- X – deixar de efetuar o pagamento mensal da concessão;
- XI – impedir ou dificultar a fiscalização municipal;
- XII – descumprir normas ambientais, sanitárias, urbanísticas ou de segurança.

11.2. Das Penalidades

11.2.1. Observado o contraditório e a ampla defesa, poderão ser aplicadas as sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da rescisão contratual.

11.2.2. As sanções poderão consistir em:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ 18.244.087/0001-08

Telefax:(35) 3867-1338 / Fone:(35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37264-000 - Ribeirão Vermelho-MG

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade, quando cabível.

11.2.3. A aplicação de uma penalidade não exclui a possibilidade de aplicação de outras, quando a gravidade da infração assim justificar.

12. DA MATRIZ DE RISCOS

12.1. Riscos da Administração

12.1.1. Constituem riscos da Administração:

I – necessidade superveniente de utilização pública da área concedida;

II – alterações legislativas que afetem a concessão;

III – fatos imprevisíveis decorrentes de interesse público relevante.

12.2. Riscos da Concessionária

12.2.1. Constituem riscos exclusivos da concessionária:

I – viabilidade econômica do empreendimento;

II – variação da demanda;

III – custos operacionais;

IV – contratação de empregados;

V – obtenção de licenças;

VI – riscos comerciais;

VII – aumento de custos de manutenção;

VIII – tributos incidentes sobre sua atividade;

IX – danos causados por seus empregados;

X – inadimplemento de fornecedores.

12.3. Eventos Extraordinários

12.3.1. Casos fortuitos, força maior e fatos imprevisíveis poderão ensejar reequilíbrio econômico-financeiro, desde que devidamente comprovados e analisados pela Administração.

13. DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

13.1. Hipóteses

13.1.1. A concessão extinguir-se-á:

I – pelo término do prazo contratual;

II – por acordo entre as partes, quando houver interesse público devidamente justificado;

III – pela rescisão administrativa;

IV – pela rescisão judicial;

V – pela anulação do procedimento;

VI – pela revogação por interesse público, na forma da legislação;

VII – pela caducidade decorrente do inadimplemento contratual.

13.2. Caducidade

13.2.1. Poderá ser declarada a caducidade quando a concessionária:

I – abandonar o imóvel;

II – deixar de cumprir o Plano de Negócios;

III – deixar de realizar os investimentos assumidos;

IV – utilizar o imóvel para finalidade diversa;

V – praticar infrações graves e reiteradas.



14. DA REVERSÃO DO IMÓVEL

14.1. Reversão

14.1.1. Encerrada a concessão, o imóvel retornará automaticamente ao Município, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

14.1.2. A reversão ocorrerá livre de quaisquer ônus ou gravames constituídos pela concessionária.

14.2. Benfeitorias

14.2.1. Todas as benfeitorias permanentes realizadas durante a vigência da concessão incorporar-se-ão ao patrimônio público municipal.

14.2.2. Não será devida indenização pelas benfeitorias executadas, salvo disposição legal ou contratual expressa em sentido contrário.

15. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

15.1. Diretrizes

15.1.1. A concessionária deverá adotar práticas que promovam o desenvolvimento sustentável, observando, sempre que possível:

I – uso racional da água;

II – uso eficiente da energia elétrica;

III – destinação ambientalmente adequada dos resíduos;

IV – redução do desperdício;

V – utilização de equipamentos de baixo consumo energético;

VI – preservação das áreas verdes existentes;

VII – cumprimento da legislação ambiental.

16. DA SUBCONCESSÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

16.1. Vedação

16.1.1. É vedada a cessão, transferência, subconcessão, locação, empréstimo ou qualquer forma de disponibilização do imóvel a terceiros sem autorização prévia e expressa do Município.

16.1.2. O descumprimento desta obrigação poderá ensejar a rescisão contratual.

17. DA TRANSPARÊNCIA E DO CONTROLE

17.1. Todos os documentos relativos à execução da concessão deverão permanecer disponíveis para fiscalização da Administração, do Controle Interno, do Tribunal de Contas e dos demais órgãos competentes.

17.2. A concessionária deverá apresentar sempre que solicitada:

I – documentos fiscais;

II – comprovantes dos investimentos;

III – relação atualizada dos empregados;

IV – comprovantes de recolhimentos trabalhistas e previdenciários, quando relacionados às obrigações assumidas na proposta;

V – demais documentos necessários à fiscalização contratual.

18. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

18.1. A entrega da área será formalizada mediante Termo de Entrega e Recebimento, acompanhado de relatório fotográfico e vistoria realizada pela Administração.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ 18.244.087/0001-08

Telefax:(35) 3867-1338 / Fone:(35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37264-000 - Ribeirão Vermelho-MG

18.2. Ao término da concessão será lavrado novo Termo de Vistoria para verificar o estado de conservação do imóvel e das benfeitorias incorporadas.

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Este Termo de Referência constitui parte integrante do Edital de Concorrência Pública nº 002/2026.

19.2. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração Municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Complementar Municipal nº 172/2020 e demais normas aplicáveis.

19.3. A apresentação da proposta implicará plena ciência e aceitação das condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e no Contrato Administrativo.

19.4. O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará a concessionária às sanções administrativas, civis e demais consequências previstas na legislação e no instrumento contratual.

Ribeirão Vermelho, 15 de julho de 2026

Juciara Ferreira Gomes

Secretária Municipal de Administração e Fazenda



ANEXO IX

MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

(Local e data)

À

Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

A/C Agente de Contratações

Referência: Concorrência Pública Nº ____/2026

Prezados Senhores,

O Município de Ribeirão Vermelho, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio de seu representante, _____, **ATESTA**, para o fim de habilitação no Processo Licitatório ____/2026 – Concorrência Pública Nº xxx/2026, que o (a) Sr. (a) _____ (qualificação: nacionalidade, estado civil) responsável técnico da empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o Nº _____, com sede na cidade de _____, na _____, Nº _____, realizou a visita técnica exigida pelo edital do certame, no dia ____ / ____ / ____.

Por ser expressão da verdade, firma-se a presente declaração.

Nome

Representante do Município



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ 18.244.087/0001-08

Telefax:(35) 3867-1338 / Fone:(35) 3867-1113
Av. Antônio Rocha, 291 - CEP 37264-000 - Ribeirão Vermelho-MG

ANEXO X DECLARAÇÃO DE NÃO REALIZAÇÃO DE VISITA TÉCNICA

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, neste ato representada por _____ (qualificação: nacionalidade, estado civil, cargo ocupado na empresa), em atendimento ao disposto no Edital de Concorrência nº xxx/2026, vem, perante Vossas Senhorias, declarar que tomou conhecimento de todos os termos do edital e regras da concessão, e que recebeu da Administração todas as informações necessárias ao cumprimento do contrato, não havendo dúvidas quanto às mesmas, dispensando assim a realização de visita técnica.

_____, ____ de _____ de 2026

EMPRESA
Representante Legal