



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

## EDITAL

### PROCESSO 2025-HRF3N

**ID: 2026.071E0700001.01.0002**

**LEILÃO Nº 002/2026**

**RETIFICADO EM 08/01/2026**

#### 1 – PREÂMBULO:

1.1 O Município de Vargem Alta, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 31.723.570/0001-33, com sede à Rua Vereador Pedro Israel David, s/n, Centro, através do Leiloeiro Administrativo, nomeado através da Portaria nº 267/2025, torna público o edital de licitação na modalidade **LEILÃO**, do tipo **MAIOR LANCE**, para a **CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO NÃO MOBILIADO, A TÍTULO ONEROSO, DIVIDIDA PARA A INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE 04 LOJAS COM MESANINO, LOCALIZADOS NO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL ISIDORO SALVADOR, DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADAS**, nos termos e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2 **DATA DE ABERTURA:** 02 de fevereiro de 2026, às 15:00 (quinze) horas

1.3 **ENDEREÇO ELETRÔNICO:** <https://portaldecompraspublicas.com.br>

1.4 **FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS:** observando o prazo legal, o licitante poderá formular consultas através do e-mail [contratovargemalta@gmail.com](mailto:contratovargemalta@gmail.com)

#### 2 – DO OBJETO:

2.1 O presente Leilão Administrativo tem por objeto a **CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO NÃO MOBILIADO, A TÍTULO ONEROSO, DIVIDIDA PARA A INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE 04 LOJAS COM MESANINO, LOCALIZADOS NO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL ISIDORO SALVADOR, DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADAS**, conforme descrição e preços mínimos de arrematação constantes no Termo de Referência que integra o ANEXO II deste Edital.

2.2 Os Lotes foram previamente avaliados pela Administração e os Preços Mínimos de Arrematação fixados estão apresentados no Termo de Referência que integra o ANEXO II.

2.2.1 **Lote 1:** Loja Piso Térreo com Mezanino, com 50m<sup>2</sup> de área combinados;

2.2.2 **Lote 2:** Loja Piso Térreo com Mezanino, com 50m<sup>2</sup> de área combinados;

2.2.3 **Lote 3:** Loja Piso Térreo com Mezanino, com 50m<sup>2</sup> de área combinados;

2.2.4 **Lote 4:** Loja Piso Térreo com Mezanino com 58m<sup>2</sup> de área combinados;

#### 3 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 Poderão participar da presente licitação todas as pessoas físicas e jurídicas legalmente autorizadas a atuarem no ramo pertinente ao objeto desta licitação, que atenderem a todas as exigências contidas neste Edital.

3.2 Não poderão participar da presente licitação as empresas que:

3.2.1 Foram declaradas suspensas de contratar com o Município de Vargem Alta/ES;

3.2.2 Foram declaradas inidôneas para licitar junto a qualquer órgão da administração direta ou indireta federal, estadual ou municipal;

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº- Centro- Vargem Alta- Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## *Estado do Espírito Santo*

### Gerência de Licitação

3.2.3 Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

### Gerência de Licitação

licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

3.2.4 Agentes políticos, servidores efetivos, comissionados ou adidos externos vinculados a órgãos ou entidades integrantes da administração do Município de Vargem Alta, bem como seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.

3.3 O licitante arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta, independentemente do resultado do procedimento licitatório.

3.4 A participação neste certame implica em aceitação de todas as condições estabelecidas no instrumento convocatório e seus respectivos anexos.

#### 4 – DO PROCEDIMENTO:

4.1 O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em sessão pública, denominado Leilão Eletrônico e mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

4.2 O Leilão Eletrônico será realizado através da utilização do Portal de Compras Públicas no endereço eletrônico <https://portaldecompraspublicas.com.br>.

4.3 Os trabalhos serão conduzidos por servidor da Administração, denominado "Leiloeiro", com o suporte de sua Equipe de Apoio, os quais, juntamente com a autoridade competente, formam o conjunto de operadores do sistema do Leilão Eletrônico.

#### 5 - DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA E DA EFETIVA PARTICIPAÇÃO:

5.1 Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto ao site [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br), na aba "CADASTRE-SE", selecionando a opção "PARTICIPANTE/LEILÃO" e preenchendo todos os dados solicitados para finalizar o cadastro.

5.2 Os dados para cadastro exigidos são os que seguem, conforme item 3.1 do regulamento do Portal de Compras Públicas que pode ser acessado em <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/regulamento/102>:

##### Dados para cadastro de pessoa física:

- Comprovante de Residência
- CPF
- RG

##### Dados para cadastro de pessoa jurídica:

- Cartão CNPJ
- Contrato Social
- CPF do Responsável (procurador ou representante legal)
- RG do Responsável
- Inscrição Estadual
- Inscrição Municipal
- Procuração (caso não seja representante legal)

5.3 Para efetivação do cadastro, o interessado deverá enviar os documentos acima elencados, física ou eletronicamente, para o endereço abaixo, ou com autenticação eletrônica, de acordo com as orientações

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº- Centro- Vargem Alta- Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

### Gerência de Licitação

fornecidas no portal e no e-mail de confirmação de cadastramento, para fins de homologação: E-mail: [fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br](mailto:fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br)

Endereço: Central de Atendimento da ECUSTOMIZE SIA trecho 17 Rua 20 Lote 90 - Setor de Indústrias, Brasília/DF, CEP: 71200-256 Telefone para suporte em Porto Alegre: 3003-5455

5.3.1 Dúvidas acerca do cadastro junto ao Portal de Compras Públicas deverão ser direcionadas ao próprio provedor do sistema a partir do e-mail e telefone acima indicados.

5.4 A chave de identificação e a senha poderão ser utilizadas em qualquer leilão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa justificada do Portal de Compras Públicas.

5.5 É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso, em quaisquer transações efetuadas diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Portal de Compras Públicas, ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

5.6 O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica na responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Leilão Eletrônico.

5.7 A participação no Leilão Eletrônico se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data, horário e limites estabelecidos.

5.8 O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

5.9 Caberá ao licitante acompanhar todas as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como as mensagens disponibilizadas através do site, desde a data da publicação do Edital até a sua homologação, ficando a Administração isenta de quaisquer responsabilidades diante da inobservância das mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão deste.

#### 6 - DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL:

6.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, por meio eletrônico, devendo protocolar o pedido até **3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame**.

6.1.1 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até **3 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

6.2 Deferida a impugnação do ato convocatório, será designada nova data para realização do certame.

6.3 Não serão conhecidos os pedidos de esclarecimento ou impugnações apresentados fora do prazo legal.

#### 7 - DO RECEBIMENTO E ABERTURA DAS PROPOSTAS E DA FORMULAÇÃO DOS LANCES:

7.1 Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 5 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada lote de seu interesse, até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado para abertura das propostas.

7.2 As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, após terá inicio a sessão pública de disputa.

7.3 Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais registradas no lote disputado.

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº- Centro- Vargem Alta- Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

### Gerência de Licitação

7.4 O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

7.5 Na data e horário estabelecidos no preâmbulo do Edital, o Leiloeiro realizará a abertura das propostas iniciais e dará início à etapa competitiva da licitação.

7.6 O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.

7.7 Aberta a etapa competitiva, os licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado, pelo sistema, de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

7.8 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

7.9 Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

7.10 A etapa de lances da sessão pública terá duração estipulada pelo leiloeiro no Portal de Compras, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

7.11 A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

7.12 Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrará-se automaticamente.

7.13 Caso não sejam apresentados lances para o lote, será verificada a ordem de classificação das propostas iniciais, conforme item 7.6 deste edital, podendo ser declarado arrematante o proponente melhor classificado, mediante confirmação do valor da proposta pelo licitante via "Chat" do sistema.

7.14 Conhecido o licitante arrematante do Lote, o Leiloeiro procederá à análise das condições de participação do mesmo no certame, podendo requisitar via sistema os documentos comprobatórios.

7.14.1 Caso o vencedor de disputa seja inabilitado por não atender aos requisitos de participação disciplinados no item 3 do edital, poderá ser declarado novo arrematante do lote, obedecida a ordem de classificação que deverá, obrigatoriamente, eleger o maior lance ofertado pelo novo arrematante.

7.15 Para fins de declaração de arrematante do lote sem lances ou novo arrematante do lote, o proponente melhor classificado será questionado, via "Chat" de comunicação do sistema, quanto ao seu interesse em manter a proposta ou lance.

7.16 No caso de desconexão com o Leiloeiro, no decorrer da etapa competitiva, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retomando o Leiloeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízos dos atos realizados.

7.16.1 Quando a desconexão persistir, a sessão do Leilão Eletrônico poderá ser suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes, através do "Chat" de troca de mensagens, divulgando data e hora da reabertura da sessão.

7.17 O Leiloeiro poderá prorrogar o prazo para recebimento de propostas iniciais e data para início da disputa dos lotes do Leilão Eletrônico, iniciando a sessão de disputa do lote em novo dia e horário.

7.17.1 Em caso de prorrogação, o novo dia e horário para continuidade da disputa será informado aos licitantes na página de informações dos lotes do leilão eletrônico e através do "Chat" de troca de mensagens do sistema eletrônico.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

### Gerência de Licitação

7.18 Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via “Chat” de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer posteriores alegações de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

#### 8 - DOS RECURSOS:

8.1 Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá, imediatamente após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

8.2 As razões recursais deverão ser enviadas, por meio de campo próprio do sistema, no prazo **de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação publicada no "Chat"** da disputa; ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 3 (três) dias úteis, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.3 O recurso de que trata o item 8.2 será dirigido ao Leiloeiro, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento do processo.

8.4 As razões e contrarrazões de recurso ficarão à disposição dos interessados no site da realização do certame.

8.5 O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

8.6 Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

#### 9 – DO PAGAMENTO:

9.1 A medição do cumprimento do contrato será através do acompanhamento realizado pelo fiscal do contrato. Quanto ao pagamento, esta contratação não irá gerar custos a prefeitura.

9.2 O pagamento das guias para recolhimento dos valores referentes a outorga onerosa dos espaços concedidos será feito do seguinte modo:

9.2.1 O DAM deverá ser retirado no Setor Tributário da PMVA;

9.2.2 A Guia paga deverá ser apresentada pelo concessionário na Secretaria de Obras, encaminhada via e-docs;

9.2.3 O Fiscal do contrato deverá manter controle mensal dos pagamentos realizados.

#### 9.3 Quanto a carência do primeiro pagamento da Outorga Onerosa:

9.3.1 O prazo da carência para o primeiro pagamento da outorga onerosa será de 03 meses a contar da assinatura do contrato.

#### 10 - DA FISCALIZAÇÃO E DO GERENCIAMENTO:

10.1 O município de Vargem Alta irá indicar os responsáveis pela fiscalização e gestão do acompanhamento do contrato, conforme disposto neste Edital.

10.2 Será realizado, também pelo município, a garantia dos serviços prevista no Termo de Referência, objetivando avaliar a qualidade do serviço prestado pelo fornecedor no que se refere aos prazos de entrega e velocidade de atendimento das possíveis inconformidades constatadas.

10.3 Será designado (a) o (a) servidor (a) Ana Paula Cardoso da Motta – Mat. 010807 (titular) e Paulo Ricardo Barbosa – Mat. 010716 (suplente) para a fiscalização do contrato a ser firmado com a empresa vencedora, nos termos do Art. 117 da Lei 14.133/2021.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

### Gerência de Licitação

#### 11 - DAS SANÇÕES

11.1 O descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes neste Edital ensejará na aplicação de sanções conforme art. 156 da Lei nº 14.133/21.

#### 12 - DO REAJUSTE DOS VALORES DA CONCESSÃO

12.1 Os valores de outorga onerosa sofreram reajuste a cada 12 (doze) meses tendo como referência o índice IGP-M calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), sendo que os primeiros serão contados a partir da avaliação mercadológica (Art. 25, §7º da Lei nº 14.133/21).

#### 13 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

13.1 As obrigações da Contratante e da Contratada são as estabelecidas neste Edital e seus anexos, na proposta apresentada e no Instrumento do Contrato – Anexo III.

#### 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 As condições expressas neste edital e seus anexos são as básicas para o contrato que posteriormente será firmado e farão parte do mesmo, conforme minuta em anexo.

14.2 Todas as dúvidas deste edital, que não forem resolvidas a nível administrativo, serão dirimidas no foro da Comarca de Vargem Alta, em detrimento de qualquer outro, por mais vantajoso que seja.

14.3 Os prazos previstos neste edital serão contados com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento e observarão as seguintes disposições:

- I - os prazos expressos em dias corridos serão computados de modo contínuo;
- II - os prazos expressos em meses ou anos serão computados de data a data;
- III - nos prazos expressos em dias úteis, serão computados somente os dias em que ocorrer expediente administrativo no órgão ou entidade competente.

14.4 Salvo disposição em contrário, considera-se dia do começo do prazo:

- I - o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação na internet;
- II - a data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a notificação for pelos correios.

14.5 A participação da empresa neste certame implica, automaticamente, na aceitação de todas as condições e obrigações previstas neste edital e seus anexos, não sendo admitida qualquer reclamação por parte dos licitantes, contra os termos do edital, após o prazo previsto para impugnações.

14.6 Informações adicionais poderão ser obtidas pelo telefone (28) 99962-6643 ou pelo e-mail [contratovargemalta@gmail.com](mailto:contratovargemalta@gmail.com).

Vargem Alta - ES, 08 de janeiro de 2026.

**ELIESER RABELLO**

**Prefeito Municipal**

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº- Centro- Vargem Alta- Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**  
*Estado do Espírito Santo*  
Gerência de Licitação

**ANEXO I**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



**MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, DESENVOLVIMENTO E SERVIÇOS URBANOS**  
**- SEMUB**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade da contratação pública, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência ou o Projeto Básico.

**ETP Nº. 015/2025**

**Data da Elaboração: 08/08/2025**

**Secretaria/servidor responsável:**

- **SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, DESENVOLVIMENTO E SERVIÇOS URBANOS**  
– Servidor Ana Paula Cardoso da Motta

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A presente contratação é justificada pela necessidade de revitalizar e dinamizar o espaço do Terminal Rodoviário Municipal. Este importante equipamento público, localizado na área central da cidade, apresenta potencial subutilizado e carece de melhorias para atender à população com mais segurança, conforto e eficiência.

Adicionalmente, a Prefeitura não dispõe, no momento, de recursos orçamentários para investir diretamente na ocupação dos espaços. Dessa forma, a concessão de uso dos imóveis comerciais surge como uma solução estratégica para fomentar o comércio e a economia local, atraiendo novos empreendimentos; promover o desenvolvimento urbano, aumentando a circulação de pessoas e a oferta de serviços; e garantir a manutenção do local sem onerar diretamente o erário.

### **2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os licitantes interessados deverão comprovar sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e sua qualificação econômico-financeira, por meio da apresentação das certidões e documentos exigidos no edital, em conformidade com a legislação vigente.

### **3. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

A concessão de uso de bens públicos é uma prática de gestão consolidada e eficiente, adotada em diversas esferas da administração pública para otimizar a utilização e conservação de patrimônio. A solução proposta para esta contratação, portanto, é a realização de uma licitação na modalidade Leilão. Essa escolha é justificada pelo objetivo principal de maximizar a receita para a Administração Pública por meio da outorga onerosa. O Leilão, com o critério de julgamento de Maior Lance ou Oferta por item, é a modalidade mais adequada para alcançar essa meta, pois direciona o processo para a proposta financeira mais vantajosa para cada espaço individualmente.

Uma modalidade alternativa seria a Concorrência Pública. Ela poderia ser considerada se o objetivo principal não fosse apenas a arrecadação, mas também a avaliação de propostas técnicas, como a qualidade do plano de negócios ou a experiência dos licitantes para um tipo específico de empreendimento. No entanto, para o caso em questão, onde a revitalização do espaço se dará por meio de diferentes tipos de comércios e a prioridade é a receita para reinvestimento, o Leilão se mostra mais simples, rápido e vantajoso.

Para a elaboração do Termo de Referência e do Edital, independentemente da modalidade, será imprescindível a realização de um Parecer Técnico de Avaliação dos Imóveis, a fim de estabelecer o valor mínimo da outorga onerosa (lance inicial) para cada loja, garantindo a justa remuneração pelo uso do bem público.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na concessão de uso de 04 (quatro) lojas com mezanino, localizadas no Terminal Rodoviário. As lojas, por possuírem mezanino, oferecem uma área adicional que pode ser utilizada para estoque, escritório ou expansão da área de atendimento ao público, proporcionando maior flexibilidade e capacidade operacional aos futuros negócios. Os concessionários serão integralmente responsáveis pela conservação e manutenção dos espaços concedidos, incluindo a estrutura do mezanino. Além disso, deverão realizar o pagamento de uma outorga onerosa mensal, cujo valor arrecadado será revertido para a manutenção e melhoria das áreas comuns do terminal.

#### **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

O objeto da concessão está dividido nos seguintes itens:

Item	Descrição
Loja 01	Loja com mezanino e área combinada de 50m <sup>2</sup>
Loja 02	Loja com mezanino e área combinada de 50m <sup>2</sup>
Loja 03	Loja com mezanino e área combinada de 50m <sup>2</sup>
Loja 04	Loja com mezanino e área combinada de 58m <sup>2</sup>

#### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor de referência para a contratação será definido com base no Parecer Técnico de Avaliação dos Imóveis, a ser elaborado pela comissão competente.

Este laudo estabelecerá o valor de mercado para a locação de cada unidade, que servirá como base para o lance mínimo do leilão.

## **7. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A solução já se encontra parcelada em itens, permitindo que diferentes interessados possam apresentar lances para as lojas de seu interesse de forma individual, o que amplia a competitividade do certame.

## **8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para a viabilização deste objeto.

## **9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação está alinhada aos objetivos estratégicos do município de fomentar o desenvolvimento econômico e otimizar o uso dos espaços públicos. Embora não gere ônus orçamentário direto para a Administração — e, por isso, não conste no Plano Anual de Contratações como uma despesa —, a ação representa uma importante iniciativa de gestão patrimonial e de receita não tributária.

## **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a efetivação da concessão, a Administração Pública almeja alcançar múltiplos resultados. Pretende-se a revitalização e dinamização do Terminal Rodoviário, a conservação e valorização da estrutura física do patrimônio público, e uma melhora significativa na qualidade e segurança do espaço para os cidadãos. Além disso, busca-se a ampliação e diversificação da oferta de produtos e serviços na cidade e a geração de receita para reinvestimento na manutenção das áreas comuns do terminal.

## **11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

A Administração deverá adotar um conjunto de providências. Será necessário designar formalmente os servidores responsáveis pela fiscalização dos contratos de concessão para o acompanhamento das obrigações contratuais. Subsequentemente, a equipe deverá monitorar rigorosamente o cumprimento de todas as cláusulas, o que inclui as adequações dos espaços pelos concessionários e o pontual pagamento da outorga.

## **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não se vislumbram impactos ambientais negativos decorrentes da concessão de uso. As eventuais reformas ou adequações a serem realizadas pelos concessionários deverão seguir as normas do Código de Obras e as regulamentações ambientais do município, sendo a sua aprovação e fiscalização de responsabilidade dos órgãos competentes.

## **13. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Com base nos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação é **VIÁVEL** e **VANTAJOSA** para a Administração Pública.

Recomenda-se o prosseguimento do feito com a elaboração do Termo de Referência e do Edital, adotando-se a modalidade de licitação **LEILÃO**, com critério de julgamento de **MAIOR LANCE** por item, fundamentada na Lei nº 14.133/2021.

**ANA PAULA CARDOSO DA MOTTA**  
OFICIAL ADMINISTRATIVO  
SSEMUB - SEMUB



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

**ANEXO II**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº- Centro- Vargem Alta- Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



**MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, DESENVOLVIMENTO E SERVIÇOS URBANOS**  
**- SEMUB**

## TERMO DE REFERÊNCIA

**Modalidade de licitação:**

- Dispensa
- Pregão
- Inexigibilidade
- Leilão

**Tipo:**

- Menor preço global
- Menor preço por item
- Menor preço por lote
- Maior lance

**Tipo de Contratação:**

- Bens
- Serviços

### **1. OBJETO**

Constitui OBJETO do presente Termo de Referência a concessão de uso de espaço público não mobiliado, a título oneroso, dividida para a instalação e exploração de 04 lojas com mesanino, localizados no Terminal Rodoviário Municipal Isidoro Salvador, devidamente individualizadas e discriminadas no anexo I deste Termo de Referência.

### **2. JUSTIFICATIVA**

A presente licitação reveste-se de fundamental importância para a revitalização do Terminal Rodoviário, um equipamento público estratégico situado no coração da cidade. Sua localização central o torna um ponto de grande circulação, contudo, atualmente, clama por uma maior variedade de serviços e opções comerciais que acompanhem o fluxo de pessoas. A diversificação e a modernização das lojas e espaços comerciais existentes não apenas atenderão às necessidades dos usuários de forma mais completa e conveniente, como também contribuirão para a valorização da área central, tornando-a mais atrativa e funcional para os cidadãos e visitantes.

Diante da oportunidade de dinamizar o Terminal Rodoviário e impulsionar a economia local, a iniciativa de licitar novos espaços comerciais surge como uma solução estratégica. Ao atrair novos empreendimentos e estimular a modernização das lojas, a Prefeitura Municipal fomenta o comércio e a economia locais. A expectativa é que essa dinamização impulsione a circulação de pessoas, gerando novas oportunidades de negócios, fortalecendo o desenvolvimento econômico da região e, consequentemente, beneficiando toda a comunidade com uma gama mais ampla de serviços e produtos.

### **3. QUANTITATIVO / ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS / VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO**

<b>Item</b>	<b>Especificação/Descrição</b>	<b>Área Total m<sup>2</sup> (com mezanino)</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Mensal</b>
01	L01 - Loja com Mezanino	50	R\$ 36,76	R\$ 1.838,00
02	L03 - Loja com Mezanino	50		R\$ 1.838,00
03	L04 - Loja com Mezanino	50		R\$ 1.838,00
04	L05 - Loja com Mezanino	58		R\$ 2.132,08

3.1 Valores obtidos através de avaliação imobiliária em anexo.

### **4. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1 Estas contratações serão geradoras de receita ao município, sendo assim o item “dotação orçamentaria” não se enquadra na presente modalidade

Orgão:	130 SEMUB
Unidade:	001 SEMUB
Programa:	13001.1545200526.027 MANUTENÇÃO E GESTÃO DA SEMUB
Elemento de Despesa:	33903600000
Fonte de Recurso:	1500000099
Ficha:	632

\* para fins de alimentação do sistema E&L

### **5.LOCAIS DE ENTREGA DOS BENS/EXECUÇÃO DO SERVIÇO**

5.1 As contratações ora pleiteadas por esse processo licitatório não ensejaram entregas de mercadorias.

5.2 Este processo se refere ao Terminal Rodoviário Isidoro Salvador, e suas respectivas lojas conforme o item 03 deste Termo de Referência e Anexo I.

### **6. PRAZO DE ENTREGA E EXECUÇÃO CONTRATUAL**

6.1. O prazo para início da operação no espaço é facultado a parte vencedora, desde que atenda os prazos estabelecidos no item 13 quanto a reforma do espaço.

6.2. O prazo da presente concessão será de 05 (cinco) anos, prorrogáveis sucessivamente por igual período, nos termos da Lei nº 14.133/21.

6.3. Eventual prorrogação estará condicionada a verificação quanto a manutenção de todas as condições assumidas quando da participação no certame.

## **7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

7.1 Poderão participar da presente licitação todas as pessoas físicas e jurídicas legalmente autorizadas a atuarem no ramo pertinente ao objeto desta licitação, que atenderem a todas as exigências contidas neste Edital.

7.2. *Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.*

7.3. *Não poderão participar da presente licitação as empresas que:*

7.3.1. Foram declaradas suspensas de contratar com o Município de Vargem Alta/ES;

7.3.2. Foram declaradas inidôneas para licitar junto a qualquer órgão da administração direta ou indireta federal, estadual ou municipal;

7.4. O licitante arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta, independentemente do resultado do procedimento licitatório.

7.5. A participação neste certame implica em aceitação de todas as condições estabelecidas no instrumento convocatório e seus respectivos anexos.

7.6. O valor mensal para a concessão do uso de área para instalação e exploração dos espaços objeto dessa concessão não poderão ser inferiores aos dispostos no item 03 deste termo de referência, valor este determinado por laudo de avaliação oficial.

7.7. O fornecedor será selecionado por meio da realização de leilão, na forma presencial, que culminará com a seleção da proposta de maior lance

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

### **7.8.1. Habilidade Jurídica**

( x ) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

( x ) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

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

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

( x ) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

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

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

#### **7.8.2. Habilidade fiscal, social e trabalhista**

( x ) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

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

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

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

( x ) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

( x ) Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

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

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

#### **7.8.3. Qualificação econômico-financeira**

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

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

1.

### **8. ACOMPANHAMENTO DA ENTREGA DO MATERIAL E FISCALIZAÇÃO**

## **REPRESENTANTE DA ADMINISTRAÇÃO PARA O RECEBIMENTO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:**

### **Fiscal Titular**

**Nome do servidor: Ana Paula Cardoso da Motta**

**Nº matrícula: 010807**

**Função/ Cargo: Oficial Administrativo**

**Lotação: Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Urbanos**

### **Fiscal Suplente**

**Nome do servidor: Paulo ricardo Barbosa**

**Nº matrícula: 010716**

**Função/ Cargo: Coordenador**

**Lotação: Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Urbanos**

8.1 O acompanhamento e fiscalização da execução do contrato consiste na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão executados por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e 140 da Lei nº 14.133/21.

8.2 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

8.3 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

8.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

8.6.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.7. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade.

## **9. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE**

De acordo com o respeito e o cumprimento das responsabilidades da Contratada (item 12)

## **10. CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO E PAGAMENTO**

10.1. A medição do cumprimento do contrato será através do acompanhamento realizado pelo fiscal do contrato. Quanto ao pagamento, esta contratação não irá gerar custos a prefeitura.

10.2. O pagamento das guias para recolhimento dos valores referentes a outorga onerosa dos espaços concedidos será feito do seguinte modo:

10.2.1 O DAM deverá ser retirado no Setor Tributário da PMVA;

10.2.2 A Guia paga deverá ser apresentada pelo concessionário na Secretaria de Obras, encaminhada via e-docs;

10.2.3 O Fiscal do contrato deverá manter controle mensal dos pagamentos realizados.

### **10.3 Quanto a carência do primeiro pagamento da Outorga Onerosa**

10.3.1. O prazo da carência para o primeiro pagamento da outorga onerosa será de 03 meses a contar da assinatura do contrato.

## **11. RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

11.1 Obriga-se a Administração/Contratante:

11.1. comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas ao objeto entregue/executado;

11.2. promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;

11.3. rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações do contrato;

11.4. observar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

11.5. aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

- 11.6. prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;
- 11.7. emitir via Setor de Tributação o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, com o valor da outorga onerosa, para pagamento até o 20º dia do mês subsequente, cabendo multa conforme a legislação vigente.
- 11.8. demais condições constantes do edital de licitação.
- ## **12.RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**
12. Obriga-se a empresa vencedora:
- 12.1. Executar os serviços e/ou adequações necessárias a atividade que e propõe, de acordo com as condições e prazos estabelecidos neste Termo de Referência, bem como aqueles posteriormente solicitados pela Administração, no decorrer da execução contratual;
- 12.2. Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo setor competente do município;
- 12.3. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme dispõe o inciso XVI, do artigo 92, da Lei nº 14.133/21 e alterações;
- 12.4. Garantir a execução qualificada da concessão durante o período de vigência.
- 12.5. Em qualquer benfeitoria ou adaptação ao imóvel, seja exigida pela legislação aplicada ou não, os custos de projeto e execução ficarão a cargo da CONTRATADA, bem como prescindem ser previamente anuídas pelo CONTRATANTE
- 12.6. Manutenção e limpeza de equipamentos e instalações, inclusive a área externa conforme anexo I, ficam sob responsabilidade da CONTRATADA, bem como de efetuar o fornecimento de todo material de limpeza e higiene necessárias e substituição das peças e componentes avariados, bem como manutenção de toda estrutura em uso;
- 12.7. Manter sempre atualizado junto à PMVA o quadro funcional e a documentação da regularidade fiscal;
- 12.8. Não será permitida a colocação, depósito e estocagem de quaisquer tipos de materiais e equipamentos fora das dependências da loja, especificamente nas áreas comuns do entorno do espaço objeto do contrato;
- 12.9. Não será permitida a instalação de mesas e cadeiras em local que prejudique o fluxo de passagem de visitantes, devendo a distribuição das mesmas ser aprovada pela PMVA e/ou por Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;
- 12.10. A exposição e fixação de material publicitário deverão ser previamente aprovadas pela PMVA e/ou por Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;
- 12.11. É de inteira responsabilidade da CONTRATADA arcar com os custos de telefone, água, energia, internet e outros custos operacionais nas dependências dos espaços concedidos, bem como requerer a ligação dos mesmos, sob sua titularidade;

12.12. A CONTRATADA é responsável pela integral conservação de toda a estrutura da área concedida, devendo devolvê-la, findo o período contratual, com paredes pintadas na cor branca, sem furos, piso em bom estado de conservação; todas as áreas da estrutura cedida deverão apresentar limpeza e higiene eficientes e adequadas tanto nas áreas internas quanto externas;

12.13. Deverá observar rigorosamente a legislação sanitária, a legislação do código de postura do município e outras que vierem a ser aplicáveis no decorrer da contratação, bem como promover a remoção frequente e acondicionamento apropriado de todo lixo, destinando-os à coleta pública;

12.14. A CONTRATADA poderá providenciar a contratação de funcionários para trabalhar na área concedida, respondendo integralmente pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias e securitárias relativas aos mesmos, nos termos das legislações vigentes, contratando um número de funcionários suficiente para o bom atendimento aos usuários, observando criteriosamente as condições de limpeza, segurança e higiene pessoal, não cabendo ao município, em nenhuma hipótese, qualquer pagamento ou indenização relacionado as verbas de tal natureza;

12.15. É responsabilidade da CONTRATADA providenciar Alvará de Localização e Funcionamento junto aos órgãos competentes, bem como Alvará Sanitário caso necessário ao ramo de atividade desenvolvida;

12.16. Manter a PMVA informada sobre toda e qualquer ocorrência de atos, fatos ou circunstâncias que possam surgir na vigência do contrato e, se for o caso, sugerir medidas para correção de tais situações, mediante processo administrativo instruído;

12.17. Observar, na execução dos serviços, as leis, os regulamentos, as posturas, inclusive de segurança e medicina do trabalho e de segurança pública, bem como as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

12.18. Acatar toda orientação advinda do CONTRATANTE com relação ao cumprimento das normas ambientais, desde que lhe seja comunicado formalmente nas ocasiões devidas, não sendo aceitas considerações verbais;

12.19. Apresentar mensalmente, durante toda a constância da relação contratual, comprovantes de quitação e regularidade dos encargos da seguridade social (INSS e FGTS), juntamente com a comprovação de regularidade das esferas municipal, estadual, federal e trabalhista;

12.20. A regularidade junto ao INSS e FGTS deverá ser comprovada através de cópia da Guia de Recolhimento da Previdência Social - (GRPS), do Certificado de Regularidade de Situação - CRS (FGTS) e da Guia de Informações à Previdência Social – (GFIP), acompanhados da folha de pagamento, com a relação dos funcionários da referida empresa e eventuais funcionários contratados exclusivamente para os locais de realização dessa concessão, se for o caso;

12.21. Na hipótese de a CONTRATADA não comprovar a regularização da situação junto ao INSS e FGTS será a mesma notificada, sendo-lhe facultado o prazo para apresentação das certidões, sob pena de rescisão dos referidos contratos, por infringência ao disposto no art. 195, parágrafo 3º da Constituição Federal e no art. 92, inciso XVI, da lei federal 14,133/2021;

12.22. Apresentar mensalmente, via e-docs, ao responsável pela fiscalização do contrato as guias pagas referente ao objeto da concessão, que serão retiradas no Setor de Tributação, localizado na Sede da Prefeitura Municipal de Vargem Alta;

12.23. Nenhuma modificação nas estruturas cedidas poderá ser feita pela CONTRATADA sem autorização dos órgãos competentes, em especial a emissão do alvará de construção e/ou reforma pela Coordenação de Projetos;

12.24. Nenhuma modificação nas estruturas cedidas poderá ser feita pela CONTRATADA sem autorização expressa da CONTRATANTE; o concessionário que pretender fazer qualquer modificação deverá requerer por escrito para avaliação prévia e posterior decisão da concedente, que a deverá exarar em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis mediante decisão justificada e motivada;

12.25. Apresentar seus empregados convenientemente uniformizados;

12.26. Manter à frente dos trabalhos pessoa capaz de exercer representação junto à PMVA em eventuais necessidades;

12.27. Não será permitida a realização de eventos comerciais de qualquer natureza sem a prévia aprovação formal pela PMVA e/ou Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;

12.28. Qualquer uso da área externa do Terminal Rodoviário deverá ser previamente anuído pelo responsável pela fiscalização do contrato;

12.29. É PROIBIDA a venda de qualquer produto ilícito, fora do prazo de validade, bem como qualquer tipo de fogo de artifício ou outros inflamáveis;

12.30. Manter o pleno atendimento às obrigações definidas no Código de Defesa do Consumidor;

12.31. Pagar impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

12.32. A CONTRATADA não poderá, em nenhuma hipótese, utilizar do espaço concedido para finalidade diversa da aprovada, assim como promover a transferência da titularidade do uso do imóvel concedido e/ou sua sublocação;

12.33. O horário de funcionamento mínimo será de segunda à sexta-feira, de 08:00hs às 18:00hs e aos sábados de 08:00hs às 12:00hs, podendo ser estendido a critério do contratado, sendo possível funcionar inclusive aos domingos e feriados;

12.34. Eventuais alterações no horário mencionado poderão ser realizadas, desde que justificadas e compatíveis ao ramo de atividade exercida, mediante prévia aprovação formal pela PMVA e/ou Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;

12.35. A CONTRATADA é responsável, inclusive perante terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes da ocupação do espaço, bem como do trabalho, serviços e obras que executar;

12.36. A CONTRATADA deverá informar com antecedência, de no mínimo 30 dias corridos, a intenção de fechamento e devolução do espaço, para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

12.37. Fica a CONTRATADA obrigada a desativar as instalações, inclusive com a remoção dos equipamentos e mobiliário, ao término do prazo pactuado, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for, pelas benfeitorias, ainda que necessárias, obras e trabalhos executados.

12.36.1. A critério da Administração, mediante justificativa fundamentada, as benfeitorias realizadas nos espaços poderão permanecer após a devolução do espaço, não sendo necessária então sua remoção, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for.

12.37. manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração.

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS/INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

### **13.1 – DAS INTERVENÇÕES NOS ESPAÇOS**

13.1.1. Qualquer intervenção realizada nas lojas deverá ser expressamente autorizada pela pasta gestora e/ou comissão eventualmente designada para tal, bem como atender as leis municipais e normas pertinentes, desde os materiais empregados até a segurança das instalações, não serão permitidas intervenções na fachada bem como alterações em seus elementos.

13.1.2. De forma a estabelecer documentação mínima para a aprovação de intervenções, será necessário a apresentação dos seguintes itens prévios a aprovação pela Coordenação de Projetos:

13.1.2.1 Projeto Conceitual da Intervenção ou Croqui de Planta Baixa, caso não envolva intervenção estrutural, que explique as mudanças a serem realizadas;

13.1.2.2 Projeto arquitetônico, para mudanças que envolvam intervenção estrutural;

13.1.2.3 Elevações da Fachada da Loja, com indicação de placas de identificações e outros elementos decorativos e suas dimensões;

13.1.2.4 Memorial Descritivo da intervenção incluindo os materiais a serem utilizados em toda a intervenção, sendo estes preferencialmente indicados nas respectivas pranchas;

13.1.2.5 Cronograma da intervenção com o tempo estimado de duração das obras.

13.1.3 As placas de identificação e sinalização das lojas deverão seguir o padrão visual estabelecido neste item, visando garantir a unidade estética e a preservação do patrimônio arquitetônico do terminal.

13.1.3.1 Tipologias de Sinalização: Para atender às diferentes necessidades de visibilidade, são permitidos dois formatos de placas:

1. Placa de Fachada (Frontal): Fixada paralelamente à parede.
2. Placa Pendurada (Tipo Bandeira/Projetada): Fixada perpendicularmente à fachada.

13.1.3.2 Especificações Geométricas (Dimensões):

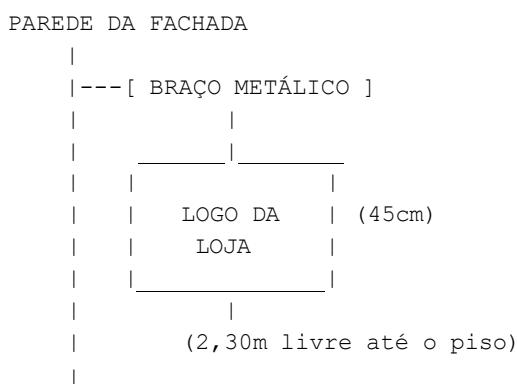
- 13.1.3.2.1. Placa de Fachada (Frontal):
  - Comprimento: Limitado a 80% da largura do vão da porta/vitrine;
  - Altura: Fixa em 50 cm;
  - Espessura: Máximo de 3 cm;
  - Margem de Segurança: Recuo de 10 cm para o logotipo.
- 13.1.3.2.2. Placa Pendurada (Bandeira):
  - Formato: Quadrado ou Circular;
  - Dimensão: Máximo de 60 cm x 45 cm (ou diâmetro de 60 cm);
  - Espessura: Entre 3 cm e 6 cm (face dupla);
  - Gabarito de Altura: A base da placa deve estar a no mínimo 2,30 m do piso, garantindo a livre circulação;

- Avanço: O braço de suporte não deve exceder 80 cm de projeção a partir da parede.

13.1.3.3 Estilo e Tipografia: O estilo adotado deverá prezar pela fácil leitura e não poderá ser gráfica e esteticamente carregado de elementos que impactem no aspecto visual do terminal como um todo. Sugere-se a adoção de estilo minimalista moderno ou estilo clássico.

- 13.1.3.3.1. Fontes sugeridas: Do tipo Sans Serif (Ex: Montserrat, Roboto ou Helvetica).

#### 13.1.3.4 Diagrama de Instalação (Visualização):



#### 13.1.3.5 Iluminação:

1. Indireta (Backlit/Halo): LED embutido para efeito de silhueta;
2. Interna (Lightbox): Permitida apenas para placas penduradas, desde que a iluminação seja suave e difusa através de acrílico leitoso;
3. Proibição: Não serão permitidas luzes intermitentes, cores de néon vibrantes ou painéis dinâmicos.

13.1.3.6 Método de Fixação: Conforme o item 13.1.1, o braço metálico deve ser parafusado, evitando danos irreversíveis à fachada. É proibido o uso de correntes para pendurar as placas; o suporte deve ser rígido para evitar balanço com o vento.

13.1.3.7 Das Sinalizações Autoportantes: Não será permitido o uso de totens, banners, wind-banners e similares. Será permitido, dentro da área de mesas da respectiva loja, o uso de cavalete expositor para cardápio e informações aos clientes, tipo quadro de giz ou similar, desde que não ultrapassem as medidas de 100 cm (altura) x 60 cm (largura) e não impactem no acesso às lojas.

13.1.3.8 Exemplo de Aplicação Combinada: Uma loja pode utilizar a placa frontal para identificação principal e uma placa pendurada (bandeira) para captar a atenção do fluxo de pedestres lateral. Ambas devem compartilhar rigorosamente a mesma cor de fundo e tipografia.

### **13.2 – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO**

13.2.1 O município de Vargem Alta irá indicar os responsáveis pela fiscalização e gestão do acompanhamento do contrato, conforme disposto no Item 8 deste Termo de Referência. Será realizado, também pelo município, a garantia dos serviços prevista neste Termo de Referência, objetivando avaliar a qualidade do serviço prestado pelo fornecedor no que se refere aos prazos de entrega e velocidade de atendimento das possíveis inconformidades constatadas.

### **13.3 – DAS SANÇÕES**

13.3.1.O descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes nesse Termo de Referência ensejara na aplicação de sanções conforme artigo 156º da Lei nº 14.133/21

#### **13.4 – DO REAJUSTE DOS VALORES DA OUTORGA**

13.4.2 Os valores de outorga onerosa sofreram reajuste a cada 12 (doze) meses tendo como referência o índice IGP-M calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), sendo que os primeiros serão contados a partir da avaliação mercadológica (Art. 25, §7º da Lei nº 14.133/21).

#### **13.5 - DOS USOS E DESTINAÇÃO DAS LOJAS**

13.5.2 Com o objetivo garantir o fortalecimento dos empreendimentos a serem instalados no terminal rodoviário **as lojas deverão ser destinadas a produção/comercialização de gêneros alimentícios**, serão admimitidas a instalação de lanchonetes, bistros, cafeteriais, docerias, e congêneres desde que comprovada sua viabilidade, de acordo com as limitações de cada espaço, principlamente quanto a instalação de equipamentos como coifas, exaustores e outros específicos do ramo alimentício.

13.5.3 A eventual disposição de mesas e decorações na área externa das lojas deverão atender padrões mínimos de qualidade sempre respeitando a acessibilidade do terminal e das próprias lojas, devendo o seu layout ser aprovado previamente pela pasta gestora, dentro dos limites constantes no Anexo I

13.5.4 Todas as lojas deverão garantir acessibilidade ao nível térreo de suas respectivas áreas

Vargem Alta, 12 de maio de 2025.

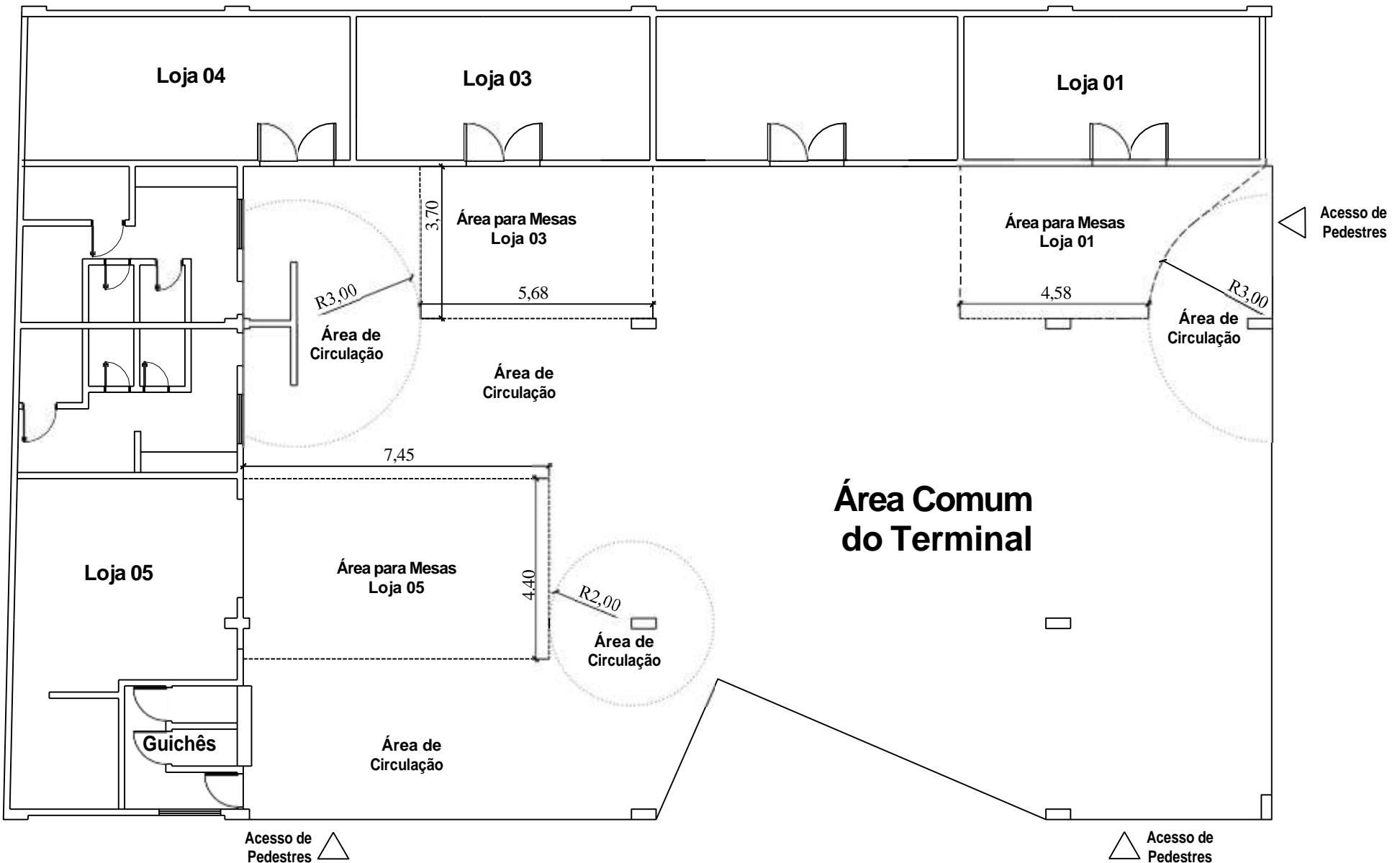
**RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:**

**MARCOS VINICIO RIBEIRO**  
**SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**SSEMUB - SEMUB**

**GESTOR RESPONSÁVEL:**

**ELIAS ABREU DE OLIVEIRA**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**GASEMUB - SEMUB**

# ANEXO I





# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO

**PROPRIETÁRIO:** Prefeitura Municipal de Vargem Alta.

**OBJETIVO:** Determinar o valor locativo de um imóvel comercial. O imóvel objeto desta avaliação encontra-se desocupado.

**OBJETO:** Um imóvel comercial edificado sob o terreno, com área útil construída de 48,00m<sup>2</sup> situado na Rodoviária Isidoro Salvador, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

**Descrição:** O imóvel acima descrito é constituído da seguinte forma:

Um imóvel comercial construído na Rodoviária Isidoro Salvador no pavimento térreo denominado de loja 01 constituído de uma sala e um mezanino.

### METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2-2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NO PRESENTE LAUDO FOI UTILIZADA A METODOLOGIA DESCrita A SEGUIR:

**MÉTODO COMPARATIVO:** Para determinamos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificarmos a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários pra tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

### ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma das áreas mais nobres e valorizadas da cidade, em que há:

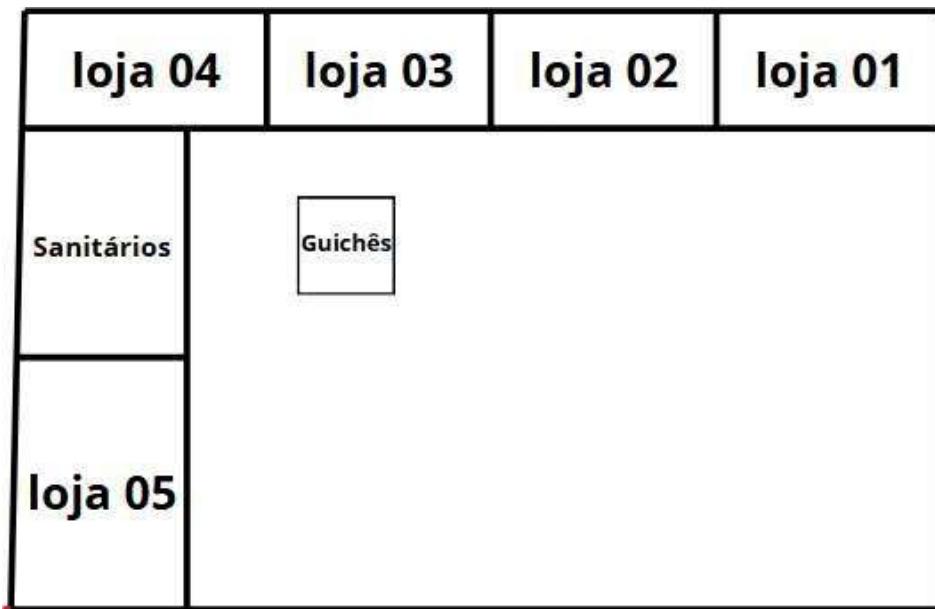
- Pontos Comerciais
- Instituições Financeiras
- Escolas
- Pronto Socorro



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

## FOTOS E PLANTAS



Planta Esquemática do Terminal e lojas.



31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, Centro, Vargem Alta – ES CEP: 29.295-000 Tel: (28) 3528-1900 / (28) 99951-3222



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*



31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, Centro, Vargem Alta – ES CEP: 29.295-000 Tel: (28) 3528-1900 / (28) 99951-3222



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo



A pesquisa de mercado baseou-se em imóveis próximos ao local, com características semelhantes ao do imóvel avaliado.

## AMOSTRAS:

**PROVA AMOSTRAL 01** – Locatário: Penha Parteli Modas.

Situado: Rua Elizeu Gasparini, nº 73, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
225,00m <sup>2</sup>	RR\$ 6.060,00	R\$ 26,93	

**PROVA AMOSTRAL 02** – Locatário: Loja do Povo.

Situado: Rua Joventino Falcão Gouveia, snº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
58,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.152,00	R\$ 54,34	Elaine Maria da Silva

**PROVA AMOSTRAL 03** – Locatário: Passo a Passo.

Situado: Praça Alberto do Carmo, snº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
170,00m <sup>2</sup>	R\$ 6.250,00	R\$ 36,76	Michel Abu Dioan

**PROVA AMOSTRAL 04** – Locatário: Intercom Comunicações e Segurança LTDA ME.

Situado: Avenida Paulino Francisco Moreira, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
60,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.497,00	R\$ 24,95	Bruno Speroto

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m<sup>2</sup>: soma das 4 amostras (m<sup>2</sup>) = 142,99/4 = RR\$ 36,76

4

Valor Médio do m<sup>2</sup> = R\$ R\$ 36,76

31.723.570/0001-33



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### ASPECTOS FÍSICOS GERAIS DO BAIRRO

OCUPAÇÃO: Alta.

NÍVELSÓCIO-ECONÔMICO: Médio/Alto.

BAIRRO: Com boa infraestrutura e acesso direto aos principais pontos da cidade.

USO PREDOMINANTE: Comercial/Residencial.

MEIO AMBIENTE: Existente.

TELEFONE: Existente.

ÁGUA: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

COLETA DE LIXO: Boa.

SISTEMA VIÁRIO: Existente e de fácil acesso.

### SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: A região é servida de transporte coletivo realizado pelas empresas Transpark, Real e ônibus municipais escolares.

COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados no próprio bairro ou bem próximo deste.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimento de ensino fundamental e médio.

REDE BANCÁRIA: Existente.

### DESCRÍÇÃO DO LOGRADOURO

TOPOGRAFIA: Inclinada.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Boa.

MOVIMENTO DEPEDESTRES: Alta.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Alto.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

### DEFINIÇÃO DO VALOR

Os preços dos dados que integram as amostras obtidas foram homogeneizados quanto:

- A sua profundidade
- A testada
- A topografia
- A forma
- A localização
- Aos melhoramentos públicos
- A acessibilidade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

## VALORES DE LOCAÇÃO PARA O IMÓVEL:

OBJETO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR FINAL ADOTADO (R\$)
Um imóvel comercial edificado sob o terreno, com área útil construída de 48,00m <sup>2</sup> situado na Rodoviária Isidoro Salvador, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.	Área: 50,00m <sup>2</sup> R\$ 36,76	Valor: R\$ 1.838,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 1.838,00</b>

## VISTORIA

A vistoria foi realizada no período da tarde do dia 16 de Julho de 2025.

## CONCLUSÃO

Foi avaliado um imóvel comercial, objeto do presente laudo, situado em Vargem Alta-ES na data base de 16 de julho de 2025. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, a Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens Móveis e Imóveis conclui para o imóvel o valor de locação

**VALOR: R\$ 1.764,48.**

## ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de seis páginas, todas de um lado só, rubricadas pela Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens Móveis e Imóveis, que subscreve esta última. Estando o relatório concluído, esta se coloca à disposição para qualquer esclarecimento que, porventura, se faça necessário.

Vargem Alta-ES, 16 de julho de 2025



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

## ANEXO III

### MINUTA CONTRATUAL

ID: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contrato de concessão onerosa que entre si celebram o Município de Vargem Alta e....., para o fim expresso nas cláusulas que o integram.

O MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA, **Espírito Santo**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Vereador Pedro Israel David, s/n, Centro, Vargem Alta/ES, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 31.723.570/0001-33, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Eliéser Rabello, matrícula 010733, doravante denominado **CONCEDENTE** e, de outro lado, a empresa....., pessoa jurídica de direito privado (**ou física**), inscrita no CNPJ/MF (**ou CPF**) sob nº ....., com sede na (**ou residente na**) ....., por seu representante legal, Sr.....<sup>1</sup>, doravante denominada (**retirar no caso de pessoa física**), doravante denominada **CONCESSIONÁRIO**, resolvem firmar o presente contrato visando a **CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO NÃO MOBILIADO, A TÍTULO ONEROSO, DIVIDIDA PARA A INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE 04 LOJAS COM MESANINO, LOCALIZADOS NO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL ISIDORO SALVADOR, DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADAS**, considerando o resultado do Leilão Nº **XXX/2026** – Processo Nº 2025-HRF3N, tudo de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021, que se regerá mediante as Cláusulas e condições que subseguem.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1 - O objeto deste contrato é **CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO NÃO MOBILIADO, A TÍTULO ONEROSO, DIVIDIDA PARA A INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE 04 LOJAS COM MESANINO, LOCALIZADOS NO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL ISIDORO SALVADOR, DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADAS**, conforme o Edital de Leilão Nº **XXX/2026** e seus anexos, os quais serão observados, rigorosamente, pelos técnicos da Municipalidade durante as fiscalizações, segundo o Edital e demais especificações.

Lote xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
---------------	------------------------------

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA:

2.1 - O prazo de vigência deste Contrato é de 05 (cinco) anos, a contar da data de sua assinatura, e terá eficácia após a publicação de seu extrato no Órgão Oficial do Município, prorrogáveis sucessivamente por igual período, nos termos da Lei nº 14.133/21.

2.2 - Eventual prorrogação estará condicionada a verificação quanto a manutenção de todas as condições assumidas quando da participação no certame.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 - Pela concessão do espaço descrito na Cláusula Primeira, o **CONCESSIONÁRIO** pagará ao **CONCEDENTE** o valor mensal de **R\$ ..... (.....)**, conforme proposta de preços.

3.2 - Os preços propostos são irreajustáveis, durante o prazo de um ano, contado da data da apresentação da proposta.

3.4 - Não obstante o disposto no subitem precedente, ajustam as partes que, caso haja alterações do dispositivo legal que determina aplicação de reajuste com periodicidade anual, ou então, na hipótese de diminuição dessa periodicidade, os preços avençados neste subitem, passarão a ser reajustado com a mesma periodicidade determinada pelo governo Federal ou, caso tenha havido a simples extinção dessa periodicidade, os preços contratuais passarão a ser reajustados mensalmente.

3.5 - Os valores de concessão onerosa sofreram reajuste a cada 12 (doze) meses tendo como referência o índice IGP-M calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), sendo que os primeiros

<sup>1</sup> Os dados dos representantes estão registrados no CADASTRO DE FORNECEDORES do Município de Vargem Alta, estando os mesmos disponíveis para os órgãos de fiscalização e controle, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

serão contados a partir da avaliação mercadológica (Art. 25, §7º da Lei nº 14.133/21).

3.6 - A medição do cumprimento do contrato será através do acompanhamento realizado pelo fiscal do contrato. Quanto ao pagamento, esta contratação não irá gerar custos a prefeitura.

3.7 - O pagamento das guias para recolhimento dos valores referentes a outorga onerosa dos espaços concedidos será feito do seguinte modo:

3.7.1 - O DAM deverá ser retirado no Setor Tributário da PMVA;

3.7.2 - A Guia paga deverá ser apresentada pelo concessionário na Secretaria de Obras, encaminhada via e-docs;

3.7.3 - O Fiscal do contrato deverá manter controle mensal dos pagamentos realizados.

## 3.8 - Quanto a carência do primeiro pagamento da Outorga Onerosa:

3.8.1 - O prazo da carência para o primeiro pagamento da outorga onerosa será de 03 meses a contar da assinatura do contrato.

## CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO CONCEDENTE:

### 4.1 - Constituem obrigações do CONCEDENTE:

4.1.1 - Comunicar a CONCESSIONÁRIA toda e quaisquer ocorrências relacionadas ao objeto entregue/executado;

4.1.2 - Promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;

4.1.3 - Rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela CONCESSIONÁRIA fora das especificações do contrato;

4.1.4 - Observar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

4.1.5 - Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

4.1.6 - Prestar à CONCESSIONÁRIA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

4.1.7 - Emitir via Setor de Tributação o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, com o valor da outorga onerosa, para pagamento até o 20º dia do mês subsequente, cabendo multa conforme a legislação vigente.

4.1.8 - Demais condições constantes do edital de licitação.

## CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA:

### 5.1 – Constituem as obrigações da CONCESSIONÁRIA:

5.1.1 - Executar os serviços e/ou adequações de acordo com as condições e prazos estabelecidos neste Termo de Referência, bem como aqueles posteriormente solicitados pela Administração, no decorrer da execução contratual;

5.1.2 - Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo setor competente do município;

5.1.3 - Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme dispõe o inciso XVI, do artigo 92, da Lei nº 14.133/21 e alterações;

5.1.4 - Garantir a execução qualificada da concessão durante o período de vigência.

5.1.5 - Em qualquer adaptação ao imóvel, que seja exigida pela legislação aplicada, os custos de projeto e execução ficarão a cargo da CONCESSIONÁRIA, bem como prescindem ser previamente anuídas pelo CONCEDENTE;

5.1.6 - Manutenção e limpeza de equipamentos e instalações ficam sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, bem como de efetuar o fornecimento de todo material de limpeza e higiene necessárias e substituição das peças e componentes avariados, bem como manutenção de toda estrutura em uso;

5.1.7 - Manter sempre atualizado junto à PMVA o quadro funcional e a documentação da regularidade fiscal;

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

- 5.1.8 - Não será permitida a colocação, depósito e estocagem de quaisquer tipos de materiais e equipamentos fora das dependências da loja, especificamente nas áreas comuns do entorno do espaço objeto do contrato;
- 5.1.9 - Não será permitida a instalação de mesas e cadeiras em local que prejudique o fluxo de passagem de visitantes, devendo a distribuição das mesmas ser aprovada pela PMVA e/ou por Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;
- 5.1.10 - A exposição e fixação de material publicitário deverão ser previamente aprovadas pela PMVA e/ou por Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;
- 5.1.11 - É de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA arcar com os custos de telefone, água, energia, internet e outros custos operacionais nas dependências dos espaços concedidos, bem como requerer a ligação dos mesmos, sob sua titularidade;
- 5.1.12 - A CONCESSIONÁRIA é responsável pela integral conservação de toda a estrutura da área concedida, devendo devolvê-la, findo o período contratual, com paredes pintadas na cor branca, sem furos, piso em bom estado de conservação; todas as áreas da estrutura cedida deverão apresentar limpeza e higiene eficientes e adequadas tanto nas áreas internas quanto externas;
- 5.1.13 - Deverá observar rigorosamente a legislação sanitária, a legislação do código de postura do município e outras que vierem a ser aplicáveis no decorrer da contratação, bem como promover a remoção frequente e acondicionamento apropriado de todo lixo, destinando-os à coleta pública;
- 5.1.14 - A CONCESSIONÁRIA poderá providenciar a contratação de funcionários para trabalhar na área concedida, respondendo integralmente pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias e securitárias relativas aos mesmos, nos termos das legislações vigentes, contratando um número de funcionários suficiente para o bom atendimento aos usuários, observando criteriosamente as condições de limpeza, segurança e higiene pessoal, não cabendo ao município, em nenhuma hipótese, qualquer pagamento ou indenização relacionado as verbas de tal natureza;
- 5.1.15 - É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar Alvará de Localização e Funcionamento junto aos órgãos competentes, bem como Alvará Sanitário caso necessário ao ramo de atividade desenvolvida;
- 5.1.16 - Manter a PMVA informada sobre toda e qualquer ocorrência de atos, fatos ou circunstâncias que possam surgir na vigência do contrato e, se for o caso, sugerir medidas para correção de tais situações, mediante processo administrativo instruído;
- 5.1.17 - Observar, na execução dos serviços, as leis, os regulamentos, as posturas, inclusive de segurança e medicina do trabalho e de segurança pública, bem como as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- 5.1.18 - Acatar toda orientação advinda do CONCEDENTE com relação ao cumprimento das normas ambientais, desde que lhe seja comunicado formalmente nas ocasiões devidas, não sendo aceitas considerações verbais;
- 5.1.19 - Apresentar mensalmente, durante toda a constância da relação contratual, comprovantes de quitação e regularidade dos encargos da seguridade social (INSS e FGTS), juntamente com a comprovação de regularidade das esferas municipal, estadual, federal e trabalhista;
- 5.1.20 - A regularidade junto ao INSS e FGTS deverá ser comprovada através de cópia da Guia de Recolhimento da Previdência Social - (GRPS), do Certificado de Regularidade de Situação - CRS (FGTS) e da Guia de Informações à Previdência Social - (GFIP), acompanhados da folha de pagamento, com a relação dos funcionários da referida empresa e eventuais funcionários contratados exclusivamente para os locais de realização dessa concessão, se for o caso;
- 5.1.21 - Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não comprovar a regularização da situação junto ao INSS e FGTS será a mesma notificada, sendo-lhe facultado o prazo para apresentação das certidões, sob pena de rescisão dos referidos contratos, por infringência ao disposto no art. 195, parágrafo 3º da Constituição Federal e no art. 92, inciso XVI, da lei federal 14.133/2021;
- 5.1.22 - Apresentar mensalmente, via e-docs, ao responsável pela fiscalização do contrato as guias pagas referente ao objeto da concessão, que serão retiradas no Setor de Tributação, localizado na Sede da Prefeitura Municipal de Vargem Alta;
- 5.1.23 - Nenhuma modificação nas estruturas cedidas poderá ser feita pela CONCESSIONÁRIA sem autorização

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

Gerência de Licitação

dos órgãos competentes, em especial a emissão do alvará de construção e/ou reforma pela Coordenação de Projetos;

5.1.24 - Nenhuma modificação nas estruturas cedidas poderá ser feita pela CONCESSIONÁRIA sem autorização expressa da CONCEDENTE; o concessionário que pretender fazer qualquer modificação deverá requerer por escrito para avaliação prévia e posterior decisão da concedente, que a deverá exarar em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis mediante decisão justificada e motivada;

5.1.25 - Apresentar seus empregados convenientemente uniformizados;

5.1.26 - Manter à frente dos trabalhos pessoa capaz de exercer representação junto à PMVA em eventuais necessidades;

5.1.27 - Não será permitida a realização de eventos comerciais de qualquer natureza sem a prévia aprovação formal pela PMVA e/ou Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo;

5.1.28 - Qualquer uso da área externa do Terminal Rodoviário deverá ser previamente anuído pelo responsável pela fiscalização do contrato;

5.1.29 - É PROIBIDA a venda de qualquer produto ilícito, fora do prazo de validade, bem como qualquer tipo de fogo de artifício ou outros inflamáveis;

5.1.30 - Manter o pleno atendimento às obrigações definidas no Código de Defesa do Consumidor;

5.1.31 - Pagar impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

5.1.32 - A CONTRATADA não poderá, em nenhuma hipótese, promover a transferência da titularidade do uso do imóvel concedido e/ou sua sublocação;

5.1.33 - O horário de funcionamento mínimo será de segunda à sexta-feira, de 08:00hs às 18:00hs e aos sábados de 08:00hs às 12:00hs, podendo ser estendido a critério do contratado, sendo possível funcionar inclusive aos domingos e feriados

5.1.34 - Eventuais alterações no horário mencionado poderão ser realizadas, desde que justificadas e compatíveis ao ramo de atividade exercida, mediante prévia aprovação formal pela PMVA e/ou Comissão eventualmente designada para tanto, mediante processo administrativo.

5.1.35 - A CONTRATADA é responsável, inclusive perante terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes da ocupação do espaço, bem como do trabalho, serviços e obras que executar;

5.1.36 - A CONTRATADA deverá informar com antecedência, de no mínimo 30 dias corridos, a intenção de fechamento e devolução do espaço, para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

5.1.37 - Fica a CONTRATADA obrigada a desativar as instalações, inclusive com a remoção dos equipamentos e mobiliário, ao término do prazo pactuado, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for, pelas benfeitorias, ainda que necessárias, obras e trabalhos executados.

5.1.37.1 - A critério da Administração, mediante justificativa fundamentada, as benfeitorias realizadas nos espaços poderão permanecer após a devolução do espaço, não sendo necessária então sua remoção, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for.

5.1.38 - Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração.

## CLÁUSULA SEXTA – FISCALIZAÇÃO

6.1 - Fica designado (a) o (a) servidor (a) Ana Paula Cardoso da Motta – Mat. 010807 (titular) e Paulo Ricardo Barbosa – Mat. 010716 (suplente) para a fiscalização do contrato a ser firmado com o vencedor, nos termos do Art. 117 da Lei 14.133/2021.

6.2 - O acompanhamento e fiscalização da execução do contrato consiste na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão executados por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e 140 da Lei nº 14.133/21.

6.3 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avencidas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

6.4 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

## Gerência de Licitação

substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

6.5 - O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.6 - O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS SANÇÕES

7.1 - O descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes neste Edital ensejará na aplicação de sanções conforme art. 156 da Lei nº 14.133/21.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS VEDAÇÕES:

8.1 – É vedado à CONTRATADA:

8.1.1 - Não será permitida a subcontratação total ou parcial dos serviços decorrentes deste contrato, bem como, qualquer faturamento por parte de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da CONTRATANTE;

8.1.2 - Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

8.1.3 - Interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte do Município de Vargem Alta, salvo nos casos previstos em lei.

### CLÁUSULA NONA - DAS INTERVENÇÕES NOS ESPAÇOS:

9.1 - Qualquer intervenção realizada nas lojas deverá ser expressamente autorizada pela pasta gestora e/ou comissão eventualmente designada para tal, bem como atender as leis municipais e normas pertinentes, desde os materiais empregados até a segurança das instalações, não serão permitidas intervenções na fachada bem como alterações em seus elementos.

9.2 - De forma a estabelecer documentação mínima para a aprovação de intervenções, será necessário a apresentação dos seguintes itens prévios a aprovação pela Coordenação de Projetos:

9.2.1 - Projeto Conceitual da Intervenção ou Croqui de Planta Baixa, caso não envolva intervenção estrutural, que explique as mudanças a serem realizadas;

9.2.2 - Projeto arquitetônico, para mudanças que envolvam intervenção estrutural;

9.2.3 - Elevações da Fachada da Loja, com indicação das alterações, inclusive placas de identificações e outros elementos decorativos;

9.2.4 - Memorial Descritivo da intervenção incluindo os materiais a serem utilizados em toda a intervenção, sendo estes preferencialmente indicados nas respectivas pranchas;

9.2.5 - Cronograma da intervenção com o tempo estimado de duração.

9.3 - As placas de identificação e sinalização das lojas deverão seguir o padrão visual estabelecido neste item, visando garantir a unidade estética e a preservação do patrimônio arquitetônico do terminal.

9.3.1 Tipologias de Sinalização: Para atender às diferentes necessidades de visibilidade, são permitidos dois formatos de placas:

1. Placa de Fachada (Frontal): Fixada paralelamente à parede.
2. Placa Pendurada (Tipo Bandeira/Projetada): Fixada perpendicularmente à fachada.

9.3.2 Especificações Geométricas (Dimensões):

9.3.2.1 Placa de Fachada (Frontal):

- Comprimento: Limitado a 80% da largura do vão da porta/vitrine;
- Altura: Fixa em 50 cm;
- Espessura: Máximo de 3 cm;
- Margem de Segurança: Recuo de 10 cm para o logotipo.

9.3.2.2 Placa Pendurada (Bandeira):

- Formato: Quadrado ou Circular;
- Dimensão: Máximo de 60 cm x 45 cm (ou diâmetro de 60 cm);
- Espessura: Entre 3 cm e 6 cm (face dupla);
- Gabarito de Altura: A base da placa deve estar a no mínimo 2,30 m do piso, garantindo a livre circulação;
- Avanço: O braço de suporte não deve exceder 80 cm de projeção a partir da parede.

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## Estado do Espírito Santo

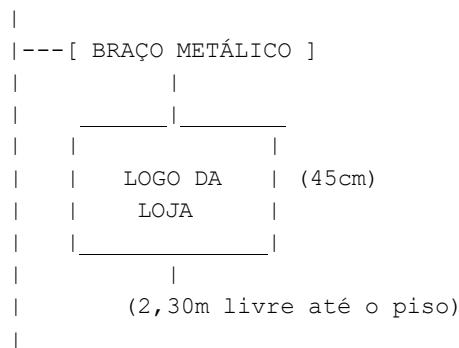
### Gerência de Licitação

9.3.3 Estilo e Tipografia: O estilo adotado deverá prezar pela fácil leitura e não poderá ser gráfica e esteticamente carregado de elementos que impactem no aspecto visual do terminal como um todo. Sugere-se a adoção de estilo minimalista moderno ou estilo clássico.

9.3.3.1 Fontes sugeridas: Do tipo Sans Serif (Ex: Montserrat, Roboto ou Helvetica).

9.3.4 Diagrama de Instalação (Visualização):

#### PAREDE DA FACHADA



9.3.5 Iluminação:

1. Indireta (Backlit/Halo): LED embutido para efeito de silhueta;
2. Interna (Lightbox): Permitida apenas para placas penduradas, desde que a iluminação seja suave e difusa através de acrílico leitoso;
3. Proibição: Não serão permitidas luzes intermitentes, cores de néon vibrantes ou painéis dinâmicos.

9.3.6 Método de Fixação: Conforme o item 10.1, o braço metálico deve ser parafusado, evitando danos irreversíveis à fachada. É proibido o uso de correntes para pendurar as placas; o suporte deve ser rígido para evitar balanço com o vento.

9.3.7 Das Sinalizações Autoportantes: Não será permitido o uso de totens, banners, wind-banners e similares. Será permitido, dentro da área de mesas da respectiva loja, o uso de cavalete expositor para cardápio e informações aos clientes, tipo quadro de giz ou similar, desde que não ultrapassem as medidas de 100 cm (altura) x 60 cm (largura) e não impactem no acesso às lojas.

9.3.8 Exemplo de Aplicação Combinada: Uma loja pode utilizar a placa frontal para identificação principal e uma placa pendurada (bandeira) para captar a atenção do fluxo de pedestres lateral. Ambas devem compartilhar rigorosamente a mesma cor de fundo e tipografia.

## CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1 - As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2 - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3 - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4 - A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

10.5 - Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6 - É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7 - O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8 - O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9 - O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer

| Paço Administrativo João Bosco Dias |

CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000

Telefone: (28) 99962-6643



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

## Gerência de Licitação

informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10 - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

11.10.1 - Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.11 - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

10.12 - Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO:

11.1 - Fica eleito o foro desta Comarca de Vargem Alta - ES, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer questão oriunda do presente, e que não possa ser resolvida na esfera administrativa. E, por assim estarem justas e acordadas, assinam o Contrato as partes através de seus representantes já qualificados no Preâmbulo, do qual foram extraídas 4 (quatro) vias de igual teor e único efeito.

Vargem Alta - ES, xx de xxxxxxxxxxxxxxxx de 2026.

---

**ELIESER RABELLO**  
Prefeito Municipal  
Concedente

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Concessionário

| Paço Administrativo João Bosco Dias |  
CNPJ 31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº - Centro - Vargem Alta - Espírito Santo - CEP: 29295-000  
Telefone: (28) 99962-6643

**ELIESER RABELLO**

PREFEITO MUNICIPAL

SGAPM - GAPM - PMVA

assinado em 08/01/2026 13:37:02 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 08/01/2026 13:37:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por CAIO ROPPE DA SILVA (AGENTE DE CONTRATAÇÕES - GLIC - SEMAD - PMVA)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATÓ-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-7PVKHM>