



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS
SECRETARIA DE GOVERNO**



TERMO DE REFERÊNCIA

I. OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Referência a concessão de uso onerosa de bem público municipal, consistente em barracão localizado no Distrito Industrial do Município de Viradouro/SP, destinado à exploração econômica pelo particular.

II. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A concessão de uso onerosa visa evitar a ociosidade do imóvel público, promover o desenvolvimento econômico local, gerar receita ao Município, transferir ao particular a responsabilidade pela manutenção do imóvel e garantir a função social do patrimônio público.

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da concessão possui as seguintes características:

Localização: Rua Juarez Felipe, nº 11 – Distrito Industrial – Viradouro/SP;

Tipo: Galpão fechado;

Estrutura:

01 escritório interno;

01 banheiro;

02 portões industriais;

01 porta de acesso ao escritório;

Demais especificações: conforme Memorial Descritivo.

IV. FORMA DE EXECUÇÃO

A forma de execução será de CONCESSÃO DE USO ONEROSA, pelo período de 12 (doze) meses, do imóvel denominado “GALPÃO FECHADO”, para instalação comercial, com pagamentos mensais pela concessão e direitos de exploração comercial do local, sendo de total responsabilidade do concessionário os pagamentos de água, energia, impostos, manutenção e demais onerações decorrentes do uso e exploração do local.

O concessionário deverá devolver o imóvel à Prefeitura Municipal de Viradouro nas mesmas condições em que o recebeu, devendo realizar sem ônus à concedente, toda a manutenção necessária.

A concessão do direito real de uso do imóvel será exclusiva ao contratado, vedado à cessão para terceiros.

V. FUNDAMENTAÇÃO

A contratação fundamenta-se no Estudo Técnico Preliminar, que demonstrou a necessidade de dar destinação econômica ao imóvel público, evitando sua ociosidade e promovendo geração de receita ao Município.

A modalidade adotada será o leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com critério de julgamento pelo maior lance mensal.

VI. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

A **CONCEDENTE** obriga-se a:

- Fiscalização da execução contratual;
- Prestar os devidos esclarecimentos que se fizerem necessários;
- Entregar o imóvel nas condições em que foi descrito no memorial descritivo;



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS SECRETARIA DE GOVERNO



d) Entregar o imóvel ao locatário a partir da assinatura deste termo contratual.

A **CONCEDENTE** NÃO se responsabiliza pelos:

- a) Ônus, direitos e obrigações vinculados à legislação tributária e trabalhista, decorrentes da execução deste contrato;
- b) Compromissos assumidos pela concessionária perante terceiros, ainda que vinculados à execução deste contrato;
- c) Danos causados a terceiros pela concessionária, por seu preposto, parceiros ou empregados, advindos da execução deste contrato.

VII. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- a) Pagar o valor devido dentro do prazo estipulado;
- b) Cumprir com todas as obrigações contratuais;
- c) Responsabiliza-se pelos encargos previdenciários, tributários, trabalhistas, fiscais e sociais, que venham a incidir sobre a execução do contrato;
- d) Responsabiliza-se por danos causados diretamente a concedente ou a terceiros, por sua culpa ou dolo, em que se verificarem falhas na execução do objeto, sendo que a fiscalização designada pelo concedente não caracteriza a exclusão destas responsabilidades;
- e) Arcar com eventuais reparos do imóvel, que tenha sido danificado, dentro do prazo do contrato;
- f) Arcar com ônus e taxas de impostos inerentes ao uso;
- g) Arcar com os encargos, emolumentos, contribuições fiscais, devidos em decorrência de seu ramo de atividade;
- h) Abrir empresa no prazo estipulado, em caso de ser pessoa física.

VIII. DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente contrato terá como gestor o senhor Misael Antônio Correa, funcionário público da Prefeitura Municipal de Viradouro/SP, lotada na pasta da Secretaria de infraestrutura, na Seção Municipal de Engenharia.

O CONTRATO terá como fiscal(s), o Sr. João Vitor Cravo Roxo de Oliveira, Auditor Fiscal do Município de Viradouro, lotado na Seção de Tributação, que acompanhará e fiscalizará a execução do presente contrato, devendo informar a inexecução total ou parcial deste termo aos superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme Artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

A Administração Pública reserva-se no direito de efetuar a substituição dos gestores ou fiscais do presente contrato, em virtude de desligamento, afastamento ou nova designação que convenha a municipalidade, comunicando a contratada da substituição.

IX. PRAZO DE CONTRATAÇÃO, PRORROGAÇÃO e REAJUSTE

O prazo de validade do Contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado em comum acordo entre as partes.

Os valores serão reajustados a cada vencimento da vigência contratual com base nos índices do IPCAContratação para 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS SECRETARIA DE GOVERNO



GESTÃO 2025 - 2028

X. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão mensais, efetuados até o 5º (quinto) dia útil de cada mês a vencer, na Seção de Lançadoria e Tributação do Municipal de Viradouro.

O período de locação começará a ser contabilizado imediatamente após a assinatura do contrato.

O pagamento equivalente ao primeiro mês de aluguel deverá ser realizado em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato.

XI. CRITÉRIO DE JULGAMENTO e SELEÇÃO

O critério de julgamento será o de **MAIOR LANCE MENSAL**, através de procedimento de licitação na modalidade de Leilão Presencial.

XII. DA PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS

QUANDO ELABORADO O EDITAL, a pasta, contendo o mesmo e seus anexos, estará à disposição dos interessados, no endereço eletrônico www.viradouro.sp.gov.br, menu licitações, podendo também ser retirada diretamente Prefeitura do Município de Viradouro, localizada na Praça Major Manoel Joaquim, nº 349 – Centro, no horário de 08h00min às 11h00min e das 13h00min às 17h00min, mediante o fornecimento de mídia para gravação, ou solicitado pelo e-mail: pregao@viradouro.sp.gov.br.

As informações administrativas relativas a este pregão poderão ser obtidas junto a Seção de Licitações e Compras da Prefeitura Municipal de Viradouro, telefone (17) 3392-8800, com horário de funcionamento das 07h00min às 11h00min e das 13h00min às 17h00min bem como pelo e-mail pregao@viradouro.sp.gov.br.

Poderão participar deste Leilão: Pessoas jurídicas regularmente constituídas e Pessoas físicas, desde que se comprometam a constituir pessoa jurídica antes da assinatura do contrato.

Não poderão disputar esta licitação:

- a) aquele que não atenda às condições deste Termo de Referência e/ou Edital e seus anexos;
- b) pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- e) 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 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;
- f) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- g) pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- h) agente público do órgão ou entidade licitante;
- i) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição.

XIII. DAS SANÇÕES

São aplicáveis as sanções previstas no Art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21 e demais normas pertinentes.

Salvo ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente justificados e comprovados, ao não



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS SECRETARIA DE GOVERNO



GESTÃO 2025 - 2028

cumprimento, por parte da proponente vencedora, das obrigações assumidas, ou a infringência de preceitos legais pertinentes, serão aplicadas, segundo a gravidade da falta, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21e suas alterações, as seguintes penalidades:

I - advertência, sempre que for constada irregularidade de pouca gravidade, para a qual tenha a **CONCESSIONÁRIA** concorrido diretamente, ocorrência que será registrada no Cadastro de Fornecedores da Prefeitura Municipal de Viradouro;

II – multa de 1% (um por cento) por dia de atraso no pagamento, calculada sobre o valor total contratado, até o 10º (décimo) dia, após o que, aplicar-se-á, multa prevista na alínea “III” desta cláusula;

III - multa de 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor da mensalidade, na hipótese do descumprimento parcial ou total de qualquer das obrigações assumidas, podendo, ainda, ser rescindido o futuro contrato na forma da Lei;

IV - na hipótese de rescisão contratual, além da aplicação da multa correspondente, poderá aplicar-se a suspensão ao direito de licitar com a Prefeitura de Viradouro, bem como o impedimento de com ela contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos;

V – declaração de inidoneidade, quando a **CONCESSIONÁRIA** deixar de cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou culposa.

Parágrafo Primeiro - As multas serão, após regular processo administrativo, cobradas administrativa ou judicialmente.

Parágrafo Segundo - Constatada a inveracidade de qualquer das informações fornecidas pela futura contratada, esta poderá sofrer quaisquer das penalidades adiante previstas:

- a) suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Prefeitura de Viradouro, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- b) rescisão do contrato.

Parágrafo Terceiro - As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, consequentemente a sua aplicação não exime a **CONCESSIONÁRIA** de reparar os eventuais prejuízos que seu ato venha a acarretar ao Município de Viradouro.

Parágrafo Quatro – A aplicação das penalidades não substitui nem excluem a contratada da obrigação de restituir aos cofres municipais os valores previamente pagos e os valores despendidos com os preparativos para a apresentação.

As sanções são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicação das outras.

XIV. DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO CONTRATUAL

A **CONCEDENTE** reserva-se no direito de rescindir de pleno direito, o presente contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem que caiba à **CONCESSIONÁRIA** o direito a indenização de qualquer espécie, quando ocorrer:

- a) falência, concordata, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou dissolução da **CONCESSIONÁRIA**;
- b) inadimplência de qualquer cláusula e/ou condição deste contrato, por parte da **CONCESSIONÁRIA**;
- c) a subcontratação ou cessão do presente contrato;
- d) o não recolhimento, nos prazos previstos, das multas impostas à **CONCESSIONÁRIA**;
- e) descumprimento, pela **CONCESSIONÁRIA**, das determinações da fiscalização da **CONCEDENTE**;
- f) outros, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/21.



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS SECRETARIA DE GOVERNO



GESTÃO 2025 - 2028

Parágrafo Primeiro - A **CONCEDENTE** poderá, também, rescindir o contrato, independente dos motivos relacionados nas letras "a" a "f" desta cláusula, por mútuo acordo.

Parágrafo Segundo - Rescindido o contrato, por qualquer um dos motivos citados nas letras "a" a "f" desta cláusula, a **CONCESSIONÁRIA** sujeitar-se-á a multa de 5% (cinco por cento) do valor do contrato, respondendo, ainda, por perdas e danos decorrentes da rescisão contratual. Neste caso, serão avaliados e pagos, de acordo com a fiscalização da **CONCEDENTE**, os serviços efetuados, podendo a Prefeitura de Viradouro, segundo a gravidade do fato, promover inquérito administrativo, a fim de se apurar as respectivas responsabilidades. Caso a **CONCESSIONÁRIA** seja considerada inidônea, poderá ser suspensa para transacionar com a administração pública em todas as esferas, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

Parágrafo Terceiro - Havendo falência, concordata, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou dissolução da **CONCESSIONÁRIA**, a contratada declara, compromete-se e reconhece que os valores devidos à contratante, a qualquer título, gozam de preferência para pagamento, nos termos da legislação aplicável, em especial ao código civil, código de processo civil e da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005.

XV. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O futuro concessionário deverá:

Utilizar o imóvel exclusivamente para fins econômicos lícitos;

Responsabilizar-se integralmente por:

Manutenção do imóvel;

Contas de água, energia e demais serviços;

Tributos e encargos incidentes;

Não ceder ou transferir o imóvel a terceiros;

Observar as normas municipais, ambientais e urbanísticas;

Devolver o imóvel ao final da concessão nas mesmas condições em que recebeu.

Como condição para assinatura do contrato, o vencedor deverá estar constituído como pessoa jurídica e deverá apresentar os seguintes documentos:

- O ato constitutivo ou a última alteração social consolidada, registrada na Junta Comercial do Estado sede da empresa licitante;
- Cópia do RG, CPF ou CNH do representante legal responsável pela assinatura do contrato.
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (**CNPJ**);
- Inscrição** no cadastro de contribuintes **estadual** e **municipal**, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- regularidade** perante a **Fazenda federal, estadual e municipal** do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- regularidade relativa à Seguridade Social e ao **FGTS**, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- regularidade perante a **Justiça do Trabalho**;
- cumprimento do disposto no **inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal**.

XVI. QUANTIDADES E ESTIMATIVA DE VALOR

01 (UM) Imóvel denominado "GALPÃO FECHADO".

Valor Mensal estimado: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

Valor Anual estimado: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).



MUNICÍPIO DE VIRADOURO – SP

CNPJ: 45.709.912/0001-75

**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E COMPRAS
SECRETARIA DE GOVERNO**



GESTÃO 2025 - 2028

XVII. DO FORO

Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste procedimento e da contratação dele originada será competente o foro do município onde esteja localizado o órgão contratante.

Viradouro-SP, 08 de abril de 2026.

César Augusto Spina Jr.
Diretor da Divisão de Licitações e Compras
Prefeitura Municipal de Viradouro