



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 386/2025
CONCORRÊNCIA Nº 05/2025

OBJETO	
Concessão de direito real de uso de bem imóvel municipal, gratuito e com encargos à pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, conforme lei municipal autorizativa nº 4.069/2025 e especificações contidas no termo de referência e demais anexos.	
FORMA DE JULGAMENTO:	MELHOR TÉCNICA
RECEBIMENTO DAS PROPOSTA TÉCNICAS:	ATÉ ÀS 08h59min DO DIA 26/01/2026
ABERTURA DA PROPOSTA TÉCNICA	ÀS 09h00min DO DIA 26/01/2026
INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇOS:	NÃO SE APLICA
MODO DE DISPUTA:	FECHADO
LICITAÇÃO PELO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS:	NÃO SE APLICA
REFERÊNCIA DE TEMPO:	HORÁRIO DE BRASÍLIA-DF
LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA:	Portal: Bolsa de Licitações do Brasil – BLL www.bll.org.br
ORÇAMENTO:	NÃO SE APLICA
PRAZO DO LICITANTE P/ ASSINATURA DO CONTRATO (a contar da intimação)	15 dias úteis
PRAZO DE VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS	NÃO SE APLICA
PRAZO PARA ENTREGA DO OBJETO * A contar do recebimento da Autorização de Fornecimento:	NÃO SE APLICA
VALOR TOTAL ESTIMADO:	NÃO SE APLICA
INTERVALO MÍNIMO DE LANCE:	NÃO SE APLICA
INTIMAÇÕES / COMUNICAÇÕES:	As intimações dos atos relativos ao presente processo licitatório, inclusive decorrente do futuro contrato administrativo (ou equivalente), serão feitas através de publicação no site:



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

	www.caratinga.mg.gov.br. Quaisquer dúvidas, contatar pelo telefone (33) 3329-8019/8023 ou pelo e-mail: licitacao@caratinga.mg.gov.br
Obs.1: As empresas e/ou representantes que tiverem interesse em participar do certame obrigam-se a acompanhar as publicações referentes ao processo no site https://www.caratinga.mg.gov.br, bem como as publicações no Diário Oficial do Município, no endereço eletrônico https://caratinga.mg.gov.br/diario-executivo/, quando for o caso, com vista a possíveis alterações e avisos.	

O **MUNICÍPIO DE CARATINGA**, Estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o n.º 18.334.268/0001- 25, com sede administrativa na Av. Professor Armando Alves da Silva, 1950, Centro – Caratinga/MG, CEP: 35.300-024, torna público que realizará licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, na forma **ELETRÔNICA**, do tipo, **MELHOR TÉCNICA**, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021 e demais legislações aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital, sendo a sessão pública realizada na data e horário definidos no aviso/extrato do edital informado acima no preâmbulo.

Aplicam no presente certame as normas contidas no Decreto Municipal nº 17/2024.

1. DO OBJETO

1.1 A presente licitação tem como objeto a Concessão de direito real de uso de bem imóvel municipal, gratuito e com encargos à pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, conforme Lei Municipal autorizativa nº 4.069, de 15 de setembro de 2025, que “Autoriza o Poder Executivo a conceder o direito real de uso de bem imóvel que especifica para implantação de um auditório municipal”, e especificações contidas no termo de referência e demais anexos, com as seguintes características:

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	Area Institucional, localizada no Loteamento Residencial Nova Esperança, nesta cidade, com a seguinte descrição: 99,51m (noventa e nove metros e cinquenta e um centímetros) de frente para a Rua N; 2,04m (dois metros e quatro centímetros), mais 33,51m (trinta e três metros e cinquenta e um centímetros), mais 20,18m (vinte metros e dezoito centímetros), mais 58,91m (cinquenta e oito metros e noventa e um centímetros) pelo lado direito com a Avenida 01 e Área de Preservação Permanente;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

	110,35m (cento e dez metros e trinta e cinco centímetros), mais 22,24m (vinte e dois metros e vinte e quatro centímetros) pelo lado esquerdo com Actual Engenharia Mineral e Ambiental Ltda e Fênix Engenharia e Empreendimentos Ltda - EPP e 47,31m (quarenta e sete metros e trinta e um centímetros) nos fundos com Actual Engenharia Mineral e Ambiental Ltda e Fênix Engenharia e Empreendimentos Ltda - EPP, com a área total de 9.677,31m ² (nove mil seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados).
--	--

1.2 O Imóvel Público, objeto da presente licitação será utilizado exclusivamente para a implantação de um auditório municipal.

1.3 A Outorga da Concessão ao licitante vencedor deste certame será formalizada mediante Contrato de Concessão de direito real de Uso.

1.4 O prazo de vigência da Concessão objeto deste Certame, será de 25 (vinte e cinco) anos consecutivos, contados a partir da data da assinatura do Contrato Administrativo, conforme ANEXO IX, podendo ser prorrogado conforme § 1º do art. 3º, da Lei Municipal nº 4.069/2025.

1.5 A prorrogação do prazo de vigência da concessão poderá ser requerida pela CONCESSIONÁRIA mediante solicitação formal protocolizada no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias antes do término contratual, devidamente instruída com justificativa técnica, econômica e jurídica que demonstre a manutenção do interesse público e o cumprimento integral das obrigações assumidas.

1.6. A prorrogação ficará condicionada à edição de lei municipal específica que autorize sua renovação e dependerá de manifestação favorável da Administração Pública, a seu exclusivo critério, precedida de análise circunstanciada da viabilidade da prorrogação, em observância ao disposto no §1º do art. 3º da Lei Municipal nº 4.069/2025 e aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência e interesse coletivo.

1.7 Lavrado o instrumento próprio da Concessão de Direito Real de Uso, deverá a CONCESSIONÁRIA dar início à execução das obras e instalações no prazo máximo previsto em sua proposta técnica, contado da assinatura do referido instrumento, devendo observar rigorosamente o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela Administração.

1.8. A conclusão integral das obras deverá ocorrer dentro do prazo total estabelecido na proposta



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

técnica vencedora, admitida prorrogação excepcional, uma única vez, mediante requerimento formal e justificativa técnica devidamente comprovada, sujeita à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal, desde que não comprometa o interesse público nem altere as condições essenciais da concessão.

1.8 São Encargos a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA, de observância obrigatória aos licitantes na formulação de sua proposta técnica, nos termos deste Edital:

1.8.1 construir um pavilhão que comporte no mínimo 4.000 (quatro mil) pessoas, contendo refeitório, cantina e banheiros em quantidade e tamanhos suficientes para aquele número de pessoas;

1.8.2 construir um estacionamento para no mínimo 300 (trezentos) veículos;

1.8.3 atender todas as exigências legais atinentes às condições de acessibilidade;

1.8.4 atender todas as exigências do Poder Público nas esferas municipais, estaduais e federais;

1.8.5 permanecer em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município, sendo que em caso de inadimplência por período superior a 12 (doze) meses, fica sujeito à reversão do benefício recebido;

1.8.6 permanecer em situação regular junto aos órgãos ambientais, atendendo todas as exigências legais atinentes ao seu ramo de atividade;

1.8.7 edificar ao menos 40% (quarenta por cento) da área do terreno recebido em direito real de uso ou ainda em caso de impossibilidade apresentar justificativa junto à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos;

1.8.8 vedada alienação em parte ou no todo o imóvel, sem autorização do Município mediante Lei específica;

1.8.9 vedado transferir de seus direitos, ceder parte ou todo o imóvel sem prévia autorização do Município.

1.9 O não cumprimento de qualquer dos Encargos constantes na Lei Municipal nº 4.069/2025 ou



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

nas fixadas no presente Edital de licitação acarretará na cessação automática da Concessão de Direito Real de Uso, importando na reversão do bem.

1.10 A concessão de uso estará vinculada a este edital e seus anexos, e demais normas aplicáveis para este tipo de avença, as quais a CONCESSIONÁRIA declara consentimento e conhecimento.

1.11 Os licitantes interessados poderão visitar previamente o local, ficando ciente de sua situação fática, não tendo assim qualquer direito a reclamar quanto às condições do terreno ora licitado.

1.12 É vedado, sob pena de caducidade da concessão, o desvio de finalidade ou alteração da atividade primeva, além do arrendamento total ou parcial ou transferência a terceiros por qualquer que seja o meio, do Imóvel objeto da concessão.

1.13 A Concessão dos Imóveis Públicos, objeto desta Licitação, está amparada na Lei Orgânica Municipal (art. 186, § 4º) e na Lei Municipal nº 4.069/2025.

2. DA PARTICIPAÇÃO

2.1 Poderão participar desta concorrência os interessados que estiverem previamente credenciados na plataforma mencionada no preâmbulo e que não possuam impedimentos de participar de licitação e/ou contratar com o Poder Público.

2.2 É vedada a participação de pessoa física;

2.3 A participação é **exclusiva** para **peçasas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos** com sede na cidade de Caratinga/MG.

2.3.1. A exigência de que a entidade concessionária possua sede e atuação efetiva no Município de Caratinga/MG atende diretamente ao princípio da função social da propriedade pública e ao da função social da atividade administrativa, na medida em que assegura que a destinação do bem produza benefícios concretos, contínuos e territorialmente revertidos à coletividade local.

2.3.2. Ao privilegiar instituição enraizada no território municipal, a Administração garante que a utilização do imóvel não se traduza em exploração meramente instrumental ou especulativa, mas sim em atividade de natureza social, cultural e educacional permanente, voltada ao fortalecimento do tecido comunitário, à valorização da identidade local e à ampliação do acesso da população a bens



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

e serviços de interesse coletivo.

2.3.2. Trata-se de medida que preserva o vínculo orgânico entre a concessão e a política pública municipal, favorecendo a execução de ações integradas com as secretarias de Educação, Cultura, Desenvolvimento Econômico e Assistência Social, permitindo que o futuro auditório sirva de palco para eventos escolares, conferências públicas, festivais culturais, capacitações e demais atividades de promoção cidadã.

2.3.3. Sob essa perspectiva, a atuação da instituição local cumpre função social relevante, pois atua como instrumento de democratização do uso de bens públicos, de difusão cultural e de consolidação de espaços de convivência e participação comunitária, garantindo que os resultados da concessão revertam prioritariamente ao povo caratinguense — finalidade última que legitima a utilização do instrumento jurídico da concessão de direito real de uso.

2.3.4. Ademais, a opção por selecionar entidade sem fins lucrativos encontra respaldo técnico e jurídico na necessidade de assegurar que a exploração do espaço público não se converta em atividade econômica com fins lucrativos, mas permaneça orientada à promoção de objetivos sociais, culturais e comunitários. Dessa forma, ao restringir a participação a entidades dessa natureza, o Município garante que a receita decorrente de eventual utilização onerosa do espaço seja integralmente reinvestida em sua manutenção, aperfeiçoamento e oferta de atividades de interesse coletivo, vedada a apropriação privada de resultados financeiros.

2.3.5. Tal escolha também se justifica sob o aspecto operacional e comunitário, uma vez que as entidades sem fins lucrativos sediadas em Caratinga possuem histórico de inserção social, legitimidade institucional e vocação colaborativa, características que favorecem a gestão participativa, a integração com as políticas públicas locais e o fortalecimento dos vínculos com a população. Além disso, o modelo privilegia a governança local, permitindo maior transparência, controle social e facilidade de fiscalização pelo Poder Público.

2.3.6. A opção pela concessão de direito real de uso foi precedida da análise de alternativas, entre as quais a execução direta da obra com recursos próprios, contudo tal opção foi considerada inviável ou desproporcional diante do contexto fiscal municipal, do custo estimado do empreendimento e da escala do projeto. O modelo adotado revela-se, assim, o mais compatível com a capacidade de gestão do Município e com o interesse público primário, viabilizando a implantação do equipamento por meio de investimento privado integral e transferência dos riscos de execução e operação à concessionária.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

2.4 Não poderão participar da licitação os interessados que se enquadrarem em qualquer caso de proibição na legislação vigente e neste edital, especialmente, em uma ou mais das situações a seguir:

2.4.1 que, por qualquer motivo, tenham sido declaradas: *i.* inidôneas com punição de proibição de contratar com a Administração Pública Direta ou Indireta Federal, Estadual ou Municipal; *ii.* pena de impedimento de participação de licitação e/ou impedimento de contratar com este Município licitador enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a sua reabilitação;

2.4.2 os mencionados no artigo 14 da Lei nº 14.133/2021 ou com impedimentos constantes de legislação extravagante.

2.5 Nos termos das especificidades do presente processo licitatório, não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

2.5.1 pessoa jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.5.2 aquela que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade CONCEDENTE 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;

2.5.3 pessoa jurídica de direito privado 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;

2.5.4. pessoa jurídica cujos membros da sua diretoria sejam servidores públicos do Município ou detentores de mandatos eletivos no Município de Caratinga/MG.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1 Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá a fase de apresentação de proposta técnica.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

3.2 Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta técnica conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

3.3. Sem prejuízo da obrigação de marcação em campo próprio da plataforma eletrônica, a proposta técnica comercial apresentada será tacitamente considerada declarada que:

3.3.1 está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como que a proposta técnica atende as especificidades deste Edital e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

3.3.2 não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

3.3.3 não possui em seus quadros empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.3.4 cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

3.4 A falsidade de declaração no tocante ao enquadramento sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital, sem prejuízo das sanções criminais.

3.5 Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta técnica e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase análise das propostas técnicas.

3.6 Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta técnica dos licitantes.

3.7 Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

3.8 O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso

4 - DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

4.1 O licitante deverá enviar sua proposta técnica e os documentos de habilitação através do sistema eletrônico.

4.2 A Proposta técnica, conforme Modelo do ANEXO III deste Edital, deverá ser redigida em idioma nacional, apresentada em original, rubricada em todas as páginas, sem emendas, entrelinhas ou rasuras, assinada pelo proponente ou seu representante legal, constando os dados oficiais ofertados, conforme abaixo:

4.2.1 Nome, endereço, CNPJ do proponente;

4.2.2 referência ao número do Processo Licitatório e Concorrência e ao respectivo objeto;

4.2.3 descrição detalhada do empreendimento que o Proponente pretende instalar no local da Concessão;

4.2.3 projeto arquitetônico e planilha orçamentária do custo da obra da construção que será realizada na área licitada, devidamente assinados por engenheiro responsável, acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, sob pena de desclassificação sumária da proposta técnica;

4.2.4 descrição da quantificação e do detalhamento do empreendimento, incluindo prazo de construção, prazo de início de operação contados a partir do término da construção, capacidade do pavilhão, investimento previsto para implantação do empreendimento;

4.3 Prazo de validade da proposta técnica, que não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias da data do julgamento.

4.4 Na Proposta técnica, o licitante deverá apresentar o prazo máximo de instalação e início das atividades.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

4.5 A construção das instalações do Proponente vencedor deverá estar concluída em no máximo 60 (sessenta) meses a contar da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado por ato do Poder Executivo mediante requerimento devidamente justificado.

5. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1 Habilitação Jurídica:

5.1.1 ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, acompanhado da ata de eleição da atual devidamente registrada;

5.1.2 documentos de eleição dos atuais diretores acompanhados de documentos de identidade oficial com foto;

5.1.3 comprovante de endereço da sede da pessoa jurídica.

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

5.2 Regularidade Fiscal:

5.2.1 prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

5.2.2 prova de regularidade para com a Fazenda Federal compreendendo os Tributos Federais, incluso INSS e a Dívida Ativa da União.

5.2.3 prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;

5.2.4 prova de regularidade perante a Fazenda Municipal;

5.2.5 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

5.2.6 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

5.3 Regularidade Econômico-Financeira:

5.3.1 Certidão negativa de falência, concordata e recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, dentro do prazo de validade previsto na própria certidão, ou, na omissão desta, expedida a menos de 60 (sessenta) dias contados da data da sua apresentação.

5.4 Outros:

5.4.1 Declaração expressa assinada tanto pelo proponente quanto por representante da Prefeitura Municipal de Caratinga, de que visitou o Imóvel Público pretendido conforme Modelo do ANEXO IV deste Edital, ou termo dispensa de visita conforme ANEXO V;

5.4.2 Declaração elaborada e subscrita pelo representante legal da licitante, assegurando a inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração, conforme modelo ANEXO VI;

5.4.3 Declaração de que a licitante cumpre com o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, de acordo com o previsto inciso VI, do artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme modelo do ANEXO VII;

5.4.4 Declaração de idoneidade conforme modelo do ANEXO VIII;

5.5 Disposições Gerais da Habilitação:

5.5.1 Os documentos apresentados com a validade expirada poderão acarretar a inabilitação do proponente salvo se admitida a realização de diligência nos termos inciso I do artigo 64, da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.5.2 Os documentos que não possuem prazo de validade, somente serão aceitos com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias consecutivos de antecedência da data prevista para apresentação das propostas técnicas, exceto comprovante de Inscrição no CNPJ.

6. DA ABERTURA DA SESSÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS

6.1 A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados no aviso/extrato do edital da licitação.

6.2 Os licitantes APENAS poderão retirar ou substituir a proposta técnica ou os documentos de habilitação (quando for o caso) anteriormente inseridos no sistema até a abertura da sessão pública.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

6.3 A análise da proposta técnica será realizada pelo Agente de Contratação e pela Equipe de Apoio, com apoio técnico do setor de engenharia da Prefeitura Municipal.

6.4 De toda a fase de julgamento será lavrada ata circunstanciada, contendo o registro fiel e sequencial dos atos praticados, das decisões proferidas e das manifestações apresentadas pelas licitantes e pela Administração, a qual deverá ser assinada pelo Agente de Contratação, pela Equipe de Apoio e pelos representantes presentes à sessão pública.

6.4.1. A ata poderá ser substituída pela ata eletrônica gerada automaticamente pela plataforma de licitação, desde que contenha a íntegra do registro das comunicações, mensagens e deliberações realizadas no ambiente eletrônico, inclusive o histórico completo do chat, registros de tempo, declarações e manifestações formais das licitantes.

6.5 Abertas as propostas técnicas, estas serão tidas como imutáveis e acabadas, não sendo admitidas providências posteriores ou prorrogações em relação às exigências e formalidades previstas neste edital.

6.6 No julgamento das propostas técnicas, serão levados em consideração os critérios objetivos definidos neste edital, em conformidade com o tipo desta licitação “MELHOR TÉCNICA”, nos termos do artigo 33, inciso III, dentre as propostas técnicas consideradas qualificadas e, em estrita consonância com as disposições do artigo 35, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.7 Caso haja empate entre os concorrentes, o desempate será feito de acordo com o art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.8 Após a análise das propostas técnicas apresentadas, o Agente de Contratação declarará vencedor o proponente que tenha atendido a todas as exigências do edital, apresentando a Melhor Técnica.

7. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

7.1 O critério de julgamento é o de melhor técnica, cuja adjudicação se fará à Proponente que atingir a maior pontuação, mediante apuração dos critérios previstos no item 9 do Termo de Referência, de acordo com a fórmula abaixo:

7.1.1 PONTUAÇÃO FINAL



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

7.1.1.1 A Pontuação Final será obtida através da seguinte fórmula: $PF = PIC + PCC + PIO + CPP + IPME + PGEDI$, onde:

- a) PIC - PRAZO DE INÍCIO DA CONSTRUÇÃO;
- b) PCC - PRAZO DE CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO;
- c) PIO - PRAZO DE INICIO DE OPERAÇÃO;
- d) CPP – CAPACIDADE DE PESSOAS NO PAVILHÃO;
- e) IPME - INVESTIMENTO PREVISTO PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO;
- f) PGEDI - PREVISÃO DE GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS;
- g) PF – PONTUAÇÃO FINAL.

7.2 Será declarado classificado o licitante que atingir a Pontuação Final, igual ou superior a 90 (noventa) pontos, ou seja, 50% (cinquenta por cento) da pontuação total.

7.3 A pontuação máxima admitida é 180 (cento e oitenta) pontos.

8. DA ADJUDICAÇÃO - DA HOMOLOGAÇÃO E DA CONTRATAÇÃO

8.1 Encerrada a etapa de avaliação, o agente de contratação verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021, legislação correlata, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

8.1.1 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;

8.1.2 Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União.

8.2 Para a consulta de fornecedores impedidos de contratar/licitar para com o Administração Pública, em substituição das consultas dos itens 8.1.1 e 8.1.2 acima, poderá ser realizada a respectiva consulta consolidada junto ao site do TCU.

8.3 Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Agente de Contratação diligenciará para verificar se houve fraude por parte da empresa.

8.4 Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado por falta de condição de participação. Caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

habilitação.

8.5 Após a fase de CLASSIFICAÇÃO não será admitida desistência da proposta técnica, salvo por motivo justo, decorrente de fato superveniente e aceito pelo Agente de Contratação.

8.6 Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e exauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado ao Chefe do Poder Executivo Municipal, que poderá, em atenção ao artigo 71 da Lei Federal nº 14.133/2021:

8.6.1 Determinar a emenda de irregularidade sanável, se houver, no processo licitatório.

8.6.2 Revogar a licitação, se for o caso, sob razões de conveniência ou oportunidade, em função do interesse público.

8.6.3 Anular a licitação, se for o caso, por vício insanável e comprometedor da legalidade do certame.

8.6.4 Adjudicar o objeto e homologar a licitação.

8.7 O representante legal da licitante vencedora do certame será convocado pessoalmente, por e-mail, via postal ou por edital, a comparecer na sede da Prefeitura de Caratinga para assinatura do Contrato, nos termos e condições impostas neste Edital.

8.8. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias úteis, se o licitante vencedor não atender à convocação para assinatura do instrumento contratual ou recusar-se injustamente em assiná-lo, será caracterizado o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se o adjudicatário infrator às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.9 O Município de Caratinga poderá, quando o convocado não assinar o termo de contrato no prazo e condições estabelecidas neste Edital, convocar os proponentes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições da proposta técnica pelo primeiro classificado, conforme dispõe o art. 90, § 2º da Lei Federal nº 14.133/2021 ou revogar a licitação, independentemente da cominação prevista no art. 90, § 5º do citado diploma legal.

9. DAS CONDIÇÕES E PRAZOS

9.1 A construção das instalações pela CONCESSIONÁRIA deverá observar rigorosamente o



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

cronograma constante de sua proposta técnica, devendo ter início no prazo nela indicado, limitado a, no máximo, 60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato de concessão.

9.1.1. A conclusão integral das obras deverá ocorrer no prazo total previsto na proposta técnica vencedora, observado o limite máximo de 48 (quarenta e oito) meses a partir do início da execução, admitida prorrogação excepcional, mediante requerimento formal e justificativa técnica devidamente comprovada, a ser apreciada e autorizada por ato fundamentado do Poder Executivo Municipal, desde que não haja prejuízo ao interesse público nem alteração das condições essenciais da concessão.

9.2 O licitante vencedor será responsável pela manutenção do imóvel concedido e, de todas as demais instalações internas e externas instaladas no local, bem como, outras áreas destinadas exclusivamente ao seu empreendimento.

9.3 Demais equipamentos necessários ao funcionamento do empreendimento serão de responsabilidade e propriedade do licitante vencedor.

9.4 Em caso de desistência do licitante vencedor, ficará a Concedente livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie, relativos à concessão.

10. DA ASSINATURA DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DO IMÓVEL PÚBLICO

10.1 O prazo para assinatura do contrato será de 15 (quinze) dias contados da data da Homologação da Licitação.

10.2 Decairá do direito de assinar o contrato a licitante que não comparecer à sede da Prefeitura Municipal de Caratinga, para assinatura dentro do prazo e condições estabelecidos, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.3 É facultado à Administração, quando o licitante declarado vencedor do certame não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou retirar o instrumento equivalente, no prazo e condições estabelecidos, convocar os proponentes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições da proposta técnica pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados de conformidade com o ato convocatório, ou revogar a licitação, independentemente da cominação prevista art. 90 § 5º da Lei nº 14.133/2021.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

11. DO CUMPRIMENTO DE OUTROS PRECEITOS LEGAIS

11.1 Além da submissão a este Edital, a Lei Municipal nº 4.069/2025 e a Lei Federal nº 14.133/2021, os incentivos e/ou benefícios e concessões de que trata esta Concorrência, não exime o CONCESSIONÁRIA do cumprimento da Legislação vigente aplicável à espécie, especialmente a Tributária, de Proteção do Meio Ambiente e de Saúde Pública.

12. DA REVERSÃO DOS BENS

12.1 Sem prejuízo de ressarcimento de outros valores, independente do prazo em que isto ocorra, reverterá ao Município o bem concedido através desta Concorrência, desde que respeitado devido processo administrativo de apuração, quando:

12.1.1 Não utilizado em sua finalidade específica.

12.1.2 Paralisadas as atividades da beneficiada por período superior a 12 (doze) meses, sem motivo justo ou de força maior.

12.1.3 Ocorrer liquidação ou dissolução da beneficiada.

12.1.4 Ocorrer transferência do estabelecimento para outro Município.

12.1.5 Não cumprimento de qualquer das obrigações constantes na Lei Municipal nº 4.069/2025 ou nas fixadas no presente Edital de licitação.

12.2 O não cumprimento dos itens, prazos, condições mencionadas e estipuladas no item anterior, acarretará a perda da Concessão de Direito Real de Uso do imóvel com a reversão do mesmo, ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção por benfeitorias ou equipamentos imobilizados no empreendimento.

13. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

13.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, 01 de abril de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

13.2. 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;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

13.3. A impugnação deverá ser realizada por forma eletrônica, exclusivamente na plataforma eletrônica informada no preâmbulo.

13.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame;

13.5. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Agente de Contratação, nos autos do processo de licitação.

13.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, na forma da legislação.

14. DOS RECURSOS

14.1 Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;

b) julgamento das propostas técnicas;

c) ato de habilitação ou inabilitação de licitante;

d) anulação ou revogação da licitação.

14.2 O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

14.3 Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas “b” e “c” do item 14.1 do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

a) a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

b) A apreciação dos eventuais recursos será realizada em fase única, de modo que, caso qualquer licitante manifeste intenção de recorrer, seja em razão do julgamento das propostas técnicas ou dos documentos de habilitação, a análise e decisão do recurso ocorrerão somente após a fase de habilitação, assegurando-se a apreciação conjunta de todas os recursos eventualmente interpostos.

14.4 Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, no prazo de 10 minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas técnicas e do ato de habilitação ou inabilitação, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, ficando a autoridade superior autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

14.5 O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, 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 dos autos.

14.6 O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

14.7 O recurso interposto dará efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14.8 Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

14.9 Serão desconsiderados pelo Agente de Contratação os recursos interpostos fora do sistema eletrônico utilizado no certame.

14.10 Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

14.11 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14.12 O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

14.13 Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

15. ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

15.1 O Agente de Contratação declarará vencedora a empresa que apresentar a maior pontuação técnica (PF), desde que atendido aos termos do edital.

15.2 Encerradas as fases de julgamento e habilitação, esgotados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

- a) determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
- b) revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;
- c) proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
- d) adjudicar o objeto e homologar a licitação.

15.3 A Licitante vencedora, após a homologação, conforme disposições contratuais consubstanciadas no Termo de Referência, será convocada para assinar o termo de contrato ou para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, no prazo estabelecido no preâmbulo, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na legislação aplicável.

15.4 O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pelo órgão contratante;

15.5 Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato, observado os termos do artigo 90, da Lei nº 14.133/21.

16. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

16.1 Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a Agente de Contratação/a durante o certame.

16.2 Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

técnica em especial quando:

- a) não enviar a proposta técnica adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;
- b) recusar-se a enviar o detalhamento da proposta técnica quando exigível;
- c) pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;
- d) apresentar proposta técnica em desacordo com as especificações do edital;
- e) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta técnica;
- f) recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- e) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;
- f) fraudar a licitação;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:
 - g.1) agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
 - g.2) induzir deliberadamente a erro no julgamento;
 - g.3) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º, da Lei n.º 12.846/2013;

16.3. Também constitui infração administrativa o descumprimento de quaisquer obrigações, deveres ou encargos previstos no Termo de Referência, especialmente nos termos de seu Item 12, bem como em demais dispositivos correlatos,.

16.4 Com fulcro na Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar, e
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

16.4 Na aplicação das sanções serão considerados:

16.4.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

16.4.2 as peculiaridades do caso concreto;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

16.4.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

16.4.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;

16.4.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

16.5 A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor total estimado da concessão, recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

15.6 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

15.7 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

15.8 A sanção de impedimento de licitar e contratar poderá ser aplicada ao responsável pelo cometimento de infrações administrativas que comprometam a execução contratual ou atentem contra os princípios da Administração Pública, quando a gravidade da conduta não justificar penalidade mais severa. Tal sanção impedirá o infrator de participar de licitações e celebrar contratos no âmbito da Administração Pública Municipal direta e indireta, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, conforme dispõe o art. 156, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.9 A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderá ser aplicada nas hipóteses de infrações administrativas de gravidade elevada, especialmente quando evidenciado dolo, fraude, má-fé, conluio, simulação ou descumprimento reiterado das obrigações contratuais, bem como nos casos em que se mostre insuficiente a penalidade de impedimento de licitar e contratar. A duração dessa sanção observará o disposto no art. 156, §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, produzindo efeitos em toda a Administração Pública, até a reabilitação do sancionado, nos termos legais.

15.10 A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta técnica em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, quando for o caso.

15.11 A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

15.12 Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

15.13 Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

15.14 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

15.15 A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

16. DAS PROPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

16.2 Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Agente de Contratação.

16.3 Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília – DF.

16.4 A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.

16.5 As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

16.6 Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas técnicas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

16.7 Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

16.8 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

16.9 Em caso de divergência entre as disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as dos anexos.

16.10 O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) <<https://www.gov.br/pncp/pt-br>>, no Portal Bolsa de Licitações do Brasil – BLL <www.bll.org.br>, e no site da Prefeitura Municipal <www.caratinga.mg.gov.br>.

16.11 Os endereços de e-mail informados na proposta técnica serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente encaminhadas.

16.12 Reputa-se como entregue e recebido, e-mail que não retorna com mensagem de erro.

16.13 A empresa deverá incluir o domínio licitacao@caratinga.mg.gov.br na sua lista de e-mail confiáveis como forma de evitar que as comunicações sejam consideradas SPAM ou Lixo Eletrônico.

16.14 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seus anexos.

16.15 Fica eleito o Foro da Comarca de Caratinga para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e do contrato, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Caratinga/MG, 25 de novembro de 2025.

Lara Tatiele Maciel da Silva
Superintendente de Licitações e Contratos



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 386/2025
CONCORRÊNCIA Nº 05/2025

OBJETO: Concessão de direito real de uso de bem imóvel municipal, gratuito e com encargos à pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, conforme lei municipal autorizativa nº 4.069/2025 e especificações contidas no termo de referência e demais anexos.

1 - DOS ANEXOS

1.1 Integram o presente Edital:

- a) ANEXO I – Estudo Técnico Preliminar;
- b) ANEXO II – Termo de Referências;
- c) ANEXO III – Modelo da Proposta Técnica;
- d) ANEXO IV – Modelo da Declaração de Visita;
- e) ANEXO V – Modelo Dispensa de Visita;
- f) ANEXO VI - Modelo da Declaração da inexistência de Impedimento Legal para Licitar ou contratar com a Administração Pública;
- g) ANEXO VII - Modelo da Declaração de que a Licitante cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- h) ANEXO VIII – Modelo da Declaração de Idoneidade;
- i) ANEXO IX - Minuta do Contrato de Concessão.



ANEXO I
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O Município de Caratinga enfrenta, há longo período, carência de infraestrutura pública adequada à realização de eventos institucionais, culturais e educacionais de médio e grande porte, inexistindo, em sua estrutura física, auditório ou espaço público com capacidade e condições técnicas para abrigar solenidades, conferências, encontros formativos, apresentações artísticas, audiências públicas e demais eventos oficiais promovidos pela Administração ou pela comunidade local.

Em decorrência dessa lacuna, a Administração Pública Municipal tem sido compelida, de forma recorrente, a contratar espaços privados temporários — *como clubes, salões e centros de convenções particulares* — para a realização de eventos oficiais, festividades públicas e encontros administrativos, o que gera custos orçamentários contínuos e dependência de estruturas alheias ao domínio público, além de implicar limitações operacionais e logísticas que dificultam a adequada execução das políticas públicas culturais, educacionais e cerimoniais.

Paralelamente, o Município possui diversas áreas institucionais urbanas sem destinação prática, constituídas com o propósito de implantação de equipamentos públicos, mas que se encontram ociosas e subutilizadas, especialmente em razão da ausência de previsão orçamentária para execução direta de obras de grande porte. Entre elas, destaca-se o imóvel situado no Loteamento Residencial Nova Esperança, com área total de 9.677,31m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), registrado sob a matrícula nº 48.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, classificado no plano urbanístico municipal como área institucional.

O quadro descrito evidencia um duplo problema de gestão pública: de um lado, a inexistência de espaço público municipal para realização de eventos compatíveis com a demanda da Administração e da coletividade; de outro, a imobilização de ativo público de expressivo valor social e urbanístico, sem aproveitamento concreto. A conjugação desses fatores impõe à Administração o dever de planejar o uso racional do solo público, orientado pelos princípios da função social da propriedade pública, da eficiência administrativa e da economicidade.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Diante dessa realidade, a concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, mostra-se a solução jurídica, técnica e economicamente mais adequada para atender ao interesse público, permitindo que o Município estimule investimentos privados em infraestrutura de uso coletivo, sem alienar o domínio do bem e sem onerar o erário. Por meio dessa modalidade, entidade privada sem fins lucrativos poderá construir, manter e operar um auditório municipal moderno e multifuncional, assumindo todos os encargos civis, técnicos, tributários e ambientais, revertendo o imóvel e as benfeitorias ao patrimônio público ao término da concessão.

Nesse cenário, a Lei Municipal nº 4.069/2025, editada com autorização legislativa específica, ampara juridicamente a medida e assegura que a destinação do imóvel se faça em consonância com sua classificação urbanística como área institucional, preservando a natureza pública da propriedade e condicionando a utilização ao cumprimento de contrapartidas concretas.

Sob a perspectiva do interesse público, a concessão promove simultaneamente: a) a eficiência na gestão patrimonial, mediante destinação produtiva e social de bem público ocioso; b) a redução de despesas recorrentes com locação de espaços privados para eventos institucionais; c) o fomento ao desenvolvimento econômico local, pela geração de empregos diretos e indiretos; d) o incremento da arrecadação tributária municipal, pela movimentação das atividades decorrentes; e e) a melhoria da oferta de infraestrutura pública de uso coletivo, ampliando o acesso da população a atividades culturais, educacionais e cívicas.

Assim, a necessidade da contratação materializa-se na implantação de um equipamento público de interesse coletivo e vocação cultural, capaz de atender a demandas históricas da Administração e da comunidade, mediante modelo de cooperação sustentável entre o Poder Público e a iniciativa privada, preservando o patrimônio público e maximizando a utilidade social do bem, conforme previsto na Lei Municipal nº 4.069/2025 e na Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Caratinga/MG, até o presente exercício, não possui Plano de Contratações Anual (PCA) formalmente instituído, razão pela qual a presente demanda não se encontra vinculada a instrumento dessa natureza.

Todavia, diante da cogente necessidade administrativa e social de destinação de área pública ociosa e da implantação de infraestrutura municipal adequada para a realização de eventos



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

institucionais, culturais e educacionais de grande porte — cuja carência impõe ao Município a contínua contratação de espaços privados para atender a tais finalidades —, a presente concessão de direito real de uso reveste-se de caráter excepcional e estratégico, plenamente justificado no âmbito do planejamento administrativo setorial.

A iniciativa encontra respaldo na Lei Municipal nº 4.069/2025, que autorizou expressamente o Poder Executivo a promover a concessão do imóvel mediante licitação pública, bem como no art. 11 da Lei Federal nº 14.133/2021, que consagra o princípio do planejamento como diretriz fundamental da gestão contratual.

Ainda que ausente formalmente do PCA, a contratação foi planejada, motivada e tecnicamente instruída pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, mediante a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar e dos demais documentos complementares exigidos pelo novo regime licitatório.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, de imóvel público municipal localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, de propriedade do Município de Caratinga/MG, com área total de 9.677,31m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), conforme matrícula nº 48.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga.

A concessão, amparada pela Lei Municipal nº 4.069/2025, terá prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados da assinatura do contrato administrativo, podendo ser prorrogada por igual período, mediante nova autorização legislativa e comprovação de interesse público devidamente motivado, conforme previsto no §1º do art. 3º da referida lei.

O objeto da concessão destina-se à implantação, construção, manutenção e operação de um auditório municipal de grande porte, de uso coletivo e institucional, observadas as contrapartidas previamente estabelecidas em lei, edital e contrato, com reversão das benfeitorias e instalações ao patrimônio público municipal, sem qualquer ônus ou direito de indenização ao término da concessão.

Somente poderão participar do certame pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, legalmente constituídas e com sede no Município de Caratinga/MG, cujos estatutos sociais



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

demonstrem finalidade compatível com o objeto da concessão e atuem comprovadamente na promoção de atividades de interesse social, cultural, educacional ou comunitário.

A exigência de que a entidade concessionária possua sede e atuação efetiva no Município de Caratinga/MG atende diretamente ao princípio da função social da propriedade pública e ao da função social da atividade administrativa, na medida em que assegura que a destinação do bem produza benefícios concretos, contínuos e territorialmente revertidos à coletividade local.

Ao privilegiar instituição enraizada no território municipal, a Administração garante que a utilização do imóvel não se traduza em exploração meramente instrumental ou especulativa, mas sim em atividade de natureza social, cultural e educacional permanente, voltada ao fortalecimento do tecido comunitário, à valorização da identidade local e à ampliação do acesso da população a bens e serviços de interesse coletivo.

Trata-se de medida que preserva o vínculo orgânico entre a concessão e a política pública municipal, favorecendo a execução de ações integradas com as secretarias de Educação, Cultura, Desenvolvimento Econômico e Assistência Social, permitindo que o futuro auditório sirva de palco para eventos escolares, conferências públicas, festivais culturais, capacitações e demais atividades de promoção cidadã.

Sob essa perspectiva, a atuação da instituição local cumpre função social relevante, pois atua como instrumento de democratização do uso de bens públicos, de difusão cultural e de consolidação de espaços de convivência e participação comunitária, garantindo que os resultados da concessão revertam prioritariamente ao povo caratinguense — finalidade última que legitima a utilização do instrumento jurídico da concessão de direito real de uso.

Constituem requisitos essenciais da presente contratação a demonstração de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da entidade interessada, mediante a apresentação do ato constitutivo ou estatuto social que comprove a ausência de finalidade lucrativa e a compatibilidade do objeto social com o objeto da concessão, bem como a comprovação de regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista perante os órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente.

Deverá a proponente apresentar proposta técnica detalhada, contendo, no mínimo, anteprojeto arquitetônico, memorial descritivo das obras e instalações, estimativa global dos investimentos e plano de contrapartidas sociais, de modo a demonstrar a viabilidade técnica, econômica e social do



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

empreendimento, o atendimento ao interesse público e a capacidade de execução integral das obrigações assumidas.

A futura concessionária, pessoa jurídica sem fins lucrativos, compromete-se a observar, durante toda a vigência da concessão, as seguintes obrigações e encargos mínimos:

- a) construir pavilhão com capacidade mínima para 4.000 (quatro mil) pessoas, dotado de refeitório, cantina e sanitários em quantidade e dimensões adequadas à lotação prevista;
- b) implantar estacionamento com capacidade para no mínimo 300 (trezentos) veículos, devidamente pavimentado, sinalizado e em conformidade com as normas urbanísticas locais;
- c) edificar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total do terreno no prazo contratual estabelecido, salvo motivo técnico devidamente justificado e aprovado pelo Poder Executivo;
- d) cumprir integralmente as normas de acessibilidade, segurança, prevenção e combate a incêndios e licenciamento ambiental, obtendo junto aos órgãos competentes todas as autorizações necessárias à implantação e funcionamento do empreendimento;
- e) manter regularidade fiscal, trabalhista e ambiental durante toda a vigência da concessão, sob pena de rescisão do contrato;
- f) abster-se de transferir, ceder, alienar ou onerar, total ou parcialmente, o imóvel concedido, sem prévia autorização legislativa específica;
- g) assumir integralmente os custos de manutenção, conservação, limpeza, energia elétrica, abastecimento de água, segurança e demais despesas operacionais, sem qualquer ônus para o Município;
- h) reverter ao patrimônio público municipal todas as edificações, benfeitorias e instalações realizadas no imóvel, ao término da concessão, sem direito a indenização, em estrita observância ao princípio da supremacia do interesse público.

As obras deverão ser iniciadas no prazo máximo de sessenta meses contados da assinatura do contrato administrativo e concluídas em até quarenta e oito meses. O equipamento público deverá permanecer em pleno funcionamento e operação contínua durante todo o período de vigência da concessão, cabendo à concessionária garantir sua adequada conservação e utilização conforme a destinação institucional prevista.

O descumprimento de quaisquer dos requisitos, encargos ou contrapartidas estabelecidas implicará a revogação imediata da concessão e a reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização, nos termos da Lei Municipal nº 4.069/2025 e das cláusulas resolutivas



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

contratuais.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A presente contratação não implica dispêndio financeiro direto por parte da Administração Pública, uma vez que a concessão de direito real de uso de bem público será gratuita, condicionada, contudo, ao cumprimento de encargos de natureza material e funcional por parte da concessionária, que assumirá integralmente os custos de implantação, manutenção e operação do empreendimento.

As quantidades estimadas referem-se, portanto, às dimensões físicas mínimas das obras e instalações a serem executadas no imóvel concedido, bem como às condições estruturais necessárias à consecução da finalidade pública estabelecida na Lei Municipal nº 4.069/2025.

Para fins de planejamento, controle e fiscalização contratual, definem-se as seguintes estimativas mínimas a serem observadas pela concessionária:

- a) Área total do imóvel: 9.677,31m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), localizada no Loteamento Residencial Nova Esperança, conforme matrícula nº 48.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga/MG;
- b) Área mínima a ser edificada: 40% (quarenta por cento) da área total do terreno, correspondente a aproximadamente 3.870m²;
- c) Capacidade mínima do auditório/pavilhão: 4.000 (quatro mil) pessoas sentadas, com área útil estimada em cerca de 2.500m², incluindo palco, áreas de circulação, saídas de emergência e demais instalações internas;
- d) Estacionamento: capacidade mínima para 300 (trezentos) veículos, com área aproximada de 3.600m², devidamente pavimentada, sinalizada e dotada de acessos independentes;
- e) Áreas complementares: refeitório, cantina e blocos de sanitários, estimados em 600m² de área construída;
- f) Áreas de apoio e circulação: compreendendo vias internas, calçadas, rampas de acessibilidade, paisagismo e demais elementos urbanísticos, com área de cerca de 1.200m²;

Essas estimativas compõem a dimensão física mínima do empreendimento e servirão de parâmetro técnico para avaliação das propostas e fiscalização da execução contratual, podendo ser ampliadas conforme o projeto executivo a ser apresentado pela concessionária e aprovado pelo Município.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Ressalte-se que a implantação do empreendimento deverá observar integralmente as normas de acessibilidade, segurança, prevenção de incêndios e licenciamento ambiental, constituindo condição essencial para a validade e eficácia da concessão.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado teve por finalidade examinar as alternativas possíveis para viabilizar a implantação de um auditório municipal de grande porte em Caratinga/MG, avaliar os custos médios de referência para empreendimentos de porte semelhante e demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução eleita – a concessão de direito real de uso gratuito, com encargos e prazo determinado.

A partir de consulta preliminar, verificou-se que o custo médio global para construção de um auditório público com capacidade para aproximadamente 4.000 pessoas, dotado de áreas de apoio e estacionamento, situa-se entre R\$ 2 milhões e R\$ 5 milhões, a depender do padrão de acabamento, da tecnologia construtiva empregada e da solução de infraestrutura adotada.

Diante desse cenário, a Administração Municipal avaliou três alternativas de solução:

a) Execução direta da obra pelo Município, com recursos próprios ou financiados;

Essa hipótese mostrou-se inviável do ponto de vista orçamentário e financeiro, uma vez que a Lei Orçamentária vigente não prevê dotação específica para empreendimento dessa magnitude e o Município enfrenta limitações de endividamento e de capacidade fiscal, além de compromissos prioritários com políticas públicas essenciais. Ademais, a execução direta demandaria licitação de obra pública de grande vulto, com complexidade técnica elevada e riscos de desequilíbrio contratual e atrasos.

b) Concessão de direito real de uso de bem público com encargos (solução adotada);

A solução da concessão de direito real de uso revelou-se a alternativa mais viável e vantajosa sob os aspectos jurídico, técnico e econômico. Trata-se de instrumento consolidado no ordenamento jurídico compatível com a Lei Orgânica Municipal e a Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo ao Município transferir o uso resolúvel do imóvel público a ente privado sem dispêndio financeiro, mas com a imposição de encargos públicos de construção, manutenção e exploração social do espaço.

Essa modelagem assegura sustentabilidade econômica e retorno social, uma vez que o



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

investimento é integralmente arcado pela concessionária, que poderá explorar o uso do auditório para eventos culturais, educacionais, comunitários e institucionais, respeitada a destinação pública do espaço. Além disso, a Administração preserva a titularidade do bem público, garantindo a reversão do imóvel e das benfeitorias ao final do prazo contratual.

O mercado local e regional foi consultado de forma exploratória, e constatou-se a existência de organizações sociais e entidades civis de Caratinga com capacidade técnica e interesse potencial em desenvolver atividades de natureza cultural e comunitária em regime de cooperação com o Poder Público. Tal diagnóstico reforça a viabilidade prática do modelo proposto e a atratividade do empreendimento, sobretudo pela localização estratégica da área, situada em loteamento urbanizado, com acesso facilitado e proximidade de vias arteriais.

Conclui-se, assim, que o levantamento de mercado demonstra a coerência e pertinência da opção administrativa pela concessão de direito real de uso, instrumento que alia interesse público, viabilidade técnica e equilíbrio econômico, constituindo solução juridicamente segura e financeiramente sustentável, sem comprometer recursos orçamentários do Município e com significativo potencial de geração de benefícios sociais, culturais e econômicos à comunidade local.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação não acarreta ônus financeiro direto para o Município de Caratinga/MG, uma vez que a concessão de direito real de uso do bem público ocorrerá a título gratuito, cabendo à concessionária arcar integralmente com os custos de implantação, manutenção, conservação e operação do empreendimento, bem como com todos os encargos e tributos incidentes sobre o imóvel e suas atividades.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada pela Administração Municipal de Caratinga consiste na concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, de imóvel público localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, destinado à implantação, construção, manutenção e operação de um auditório municipal de grande porte, com capacidade mínima para quatro mil pessoas e infraestrutura de apoio compatível com padrões técnicos e urbanísticos vigentes.

O modelo jurídico eleito demonstra-se tecnicamente exequível, juridicamente seguro e economicamente sustentável, pois alia a preservação da titularidade pública do imóvel à transferência temporária do uso e da obrigação de investimento à iniciativa privada, sem ônus



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

financeiro para o erário. A concessão concretiza os princípios da função social da propriedade pública, da eficiência administrativa, da economicidade e da sustentabilidade fiscal, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Orgânica Municipal e na Lei Municipal nº 4.069/2025.

O empreendimento abrangerá a construção de pavilhão multifuncional, dotado de palco, arquibancadas, áreas técnicas, banheiros, refeitório, cantina e demais dependências funcionais, além de estacionamento para no mínimo 300 veículos, vias internas, rampas de acessibilidade e área de paisagismo e convivência. O projeto deverá observar integralmente as normas de acessibilidade, segurança estrutural, combate a incêndios e licenciamento ambiental, bem como a legislação de uso e ocupação do solo aplicável ao local.

A execução e a gestão integral do equipamento público caberão à concessionária, que será pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, sediada no Município de Caratinga/MG e com comprovada atuação em atividades de natureza social, educacional, cultural ou comunitária. Essa diretriz não constitui mera opção discricionária, mas decorre de critérios de interesse público e de coerência funcional com a finalidade do equipamento a ser implantado.

Ademais, a opção por selecionar entidade sem fins lucrativos encontra respaldo técnico e jurídico na necessidade de assegurar que a exploração do espaço público não se converta em atividade econômica com fins lucrativos, mas permaneça orientada à promoção de objetivos sociais, culturais e comunitários. Dessa forma, ao restringir a participação a entidades dessa natureza, o Município garante que a receita decorrente de eventual utilização onerosa do espaço seja integralmente reinvestida em sua manutenção, aperfeiçoamento e oferta de atividades de interesse coletivo, vedada a apropriação privada de resultados financeiros.

Tal escolha também se justifica sob o aspecto operacional e comunitário, uma vez que as entidades sem fins lucrativos sediadas em Caratinga possuem histórico de inserção social, legitimidade institucional e vocação colaborativa, características que favorecem a gestão participativa, a integração com as políticas públicas locais e o fortalecimento dos vínculos com a população. Além disso, o modelo privilegia a governança local, permitindo maior transparência, controle social e facilidade de fiscalização pelo Poder Público.

A opção pela concessão de direito real de uso foi precedida da análise de alternativas, entre as quais a execução direta da obra com recursos próprios, contudo tal opção foi considerada inviável ou desproporcional diante do contexto fiscal municipal, do custo estimado do empreendimento e da



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

escala do projeto. O modelo adotado revela-se, assim, o mais compatível com a capacidade de gestão do Município e com o interesse público primário, viabilizando a implantação do equipamento por meio de investimento privado integral e transferência dos riscos de execução e operação à concessionária.

Durante o prazo de 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável por igual período mediante lei específica e motivação expressa, a concessionária será responsável pela construção, conservação, funcionamento e administração do espaço, devendo assegurar o uso prioritário para eventos públicos, educacionais, culturais e comunitários, em cooperação com as Secretarias Municipais de Educação, Cultura, Desenvolvimento Econômico e Assistência Social.

Com a execução do projeto, o Município de Caratinga solucionará a carência histórica de espaço público adequado para eventos de grande porte, reduzindo significativamente as despesas com locações de estruturas particulares e consolidando um equipamento de referência regional para manifestações artísticas, culturais, institucionais e educacionais. O empreendimento, ademais, valorizara o entorno urbano, fomentará o turismo de eventos e impulsionará o desenvolvimento econômico e social da localidade.

Dessa forma, a solução delineada traduz uma decisão administrativa racional e sustentável, que conjuga interesse público, viabilidade técnica, responsabilidade fiscal e função social do patrimônio público, configurando-se como modelo exemplar de cooperação público-comunitária voltada à geração de benefícios duradouros à população caratinguense.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

No caso em análise, não se mostra técnica nem juridicamente recomendável o parcelamento do objeto da contratação, uma vez que a concessão de direito real de uso recai sobre bem imóvel público singular e indivisível, situado no Loteamento Residencial Nova Esperança, com área total de 9.677,31m², matriculado sob o nº 48.447 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga/MG.

O objeto jurídico da concessão — *o uso e a fruição de um único terreno público com finalidade institucional específica* — não comporta divisão sem que se comprometa a unidade funcional e o interesse público que justificam a outorga, sendo o parcelamento contrário aos princípios da eficiência, economicidade e racionalidade administrativa, previstos no art. 11 da Lei Federal nº 14.133/2021.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Do ponto de vista técnico, a implantação do auditório municipal de grande porte exige integração física e operacional de todas as estruturas previstas — *pavilhão, áreas de apoio, estacionamento, acessos e paisagismo* — em um conjunto harmônico e contínuo. O fracionamento do imóvel poderia gerar inviabilidade construtiva, restrições de acessibilidade, conflitos de uso e dificuldade de manutenção integrada, além de comprometer a funcionalidade e a segurança da edificação.

Sob o aspecto jurídico, o direito real de uso deve recair sobre uma área delimitada e autônoma, formalmente registrada no cartório competente. O parcelamento da área exigiria nova individualização registral, com desmembramentos e retificações que implicariam custos administrativos desnecessários e atrasos na tramitação do processo, sem qualquer ganho de eficiência ou vantajosidade.

Também sob a ótica do interesse público, a concessão integral do terreno assegura que a concessionária detenha responsabilidade plena sobre o planejamento, execução e gestão do empreendimento, evitando sobreposição de obrigações, dispersão de responsabilidades ou divergência de cronogramas construtivos. Isso favorece a unidade técnica e gerencial da execução contratual, além de facilitar a fiscalização e o controle por parte do Município.

Cabe ainda registrar que o parcelamento poderia limitar a competitividade do certame, na medida em que reduziria o potencial econômico e operacional da área, tornando o empreendimento menos atrativo e, conseqüentemente, diminuindo a possibilidade de participação de entidades com capacidade técnica e financeira compatível com as exigências do projeto.

Por tais razões, a Administração opta pela outorga integral e indivisível do imóvel, abrangendo toda a área descrita na Lei Municipal nº 4.069/2025, de modo a garantir a integridade do projeto, a coerência urbanística, a segurança jurídica e a eficiência administrativa.

Assim, conclui-se que não há fundamento técnico, econômico ou jurídico que justifique o parcelamento do objeto da concessão, devendo esta abranger a totalidade do imóvel, em consonância com o interesse público e com as boas práticas de gestão do patrimônio público.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

A concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, do imóvel público municipal localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, apresenta-se como solução administrativa de elevado grau de economicidade e racionalidade na gestão dos recursos públicos, ao permitir a implantação de infraestrutura de uso coletivo de grande porte sem dispêndio financeiro direto do Município.

O resultado mais evidente da medida é a economia orçamentária integral quanto aos custos de construção, manutenção e operação do equipamento público, estimados entre R\$ 2 milhões e R\$ 5 milhões, valores que seriam inviáveis de serem suportados pelos cofres municipais diante das limitações fiscais e do teto de investimentos atualmente vigente. Por meio da concessão, todo o investimento necessário à execução e gestão do empreendimento será assumido pela concessionária, sem transferência de risco financeiro à Administração.

Essa modelagem contratual assegura ainda o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis, permitindo que o Município concentre esforços técnicos e operacionais em atividades de planejamento, fiscalização e acompanhamento, ao invés de dispersar estrutura administrativa na execução direta de uma obra complexa e de alto custo. A Secretaria de Obras e a Procuradoria Municipal atuarão de forma estratégica, voltadas à análise técnica, controle de conformidade e garantia do interesse público, sem necessidade de alocação de equipe de execução, licitação de obras civis ou manutenção contínua.

Sob a perspectiva da economicidade em sentido amplo, a concessão também elimina a necessidade de contratações sucessivas e onerosas de espaços privados para sediar eventos institucionais, conferências, formaturas, festivais culturais e solenidades públicas. Estima-se que, apenas nos últimos anos, o Município tenha despendido valores expressivos com locações e montagens de estruturas temporárias, custos que deixarão de existir com a construção do auditório municipal — representando redução significativa e permanente de despesas correntes.

Além da economia financeira direta, a medida produzirá ganhos indiretos e estruturais. O imóvel público, hoje sem destinação efetiva, será transformado em ativo produtivo, revertendo em benefícios sociais e urbanísticos permanentes, com incremento do valor imobiliário do entorno e estímulo à economia local. O empreendimento deverá ainda gerar empregos diretos e indiretos durante sua construção e operação, ampliando a arrecadação tributária municipal (ISSQN, IPTU e taxas), sem necessidade de incentivo fiscal.

A atuação de entidade sem fins lucrativos sediada em Caratinga/MG reforça o caráter público da



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

iniciativa e garante o reinvestimento integral dos resultados econômicos na própria manutenção e aperfeiçoamento do equipamento, evitando a apropriação privada de receitas e assegurando o retorno social contínuo do investimento.

Por fim, a modelagem proposta resulta no melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros do Município, na medida em que preserva o patrimônio público, evita custos de depreciação e manutenção de área ociosa, e viabiliza a implementação de equipamento coletivo de grande impacto com custo fiscal nulo e benefício social máximo.

Dessa forma, os resultados esperados com a concessão se expressam em três dimensões complementares:

- a) Econômica: eliminação de despesas diretas e redução de custos futuros com locações e estruturas eventuais;
- b) Administrativa: otimização da força de trabalho e dos recursos materiais da Prefeitura, voltando-os à fiscalização e ao planejamento;
- c) Social e urbana: geração de empregos, valorização imobiliária, incremento da arrecadação e ampliação do acesso da população a equipamentos públicos de qualidade.

Em síntese, a concessão de direito real de uso proposta concretiza a máxima eficiência no emprego dos recursos públicos disponíveis, conferindo sustentabilidade fiscal, aproveitamento racional do patrimônio público e atendimento pleno ao interesse coletivo, em consonância com os princípios insculpidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL;

Antes da celebração do contrato de concessão de direito real de uso do imóvel público municipal, deverão ser observadas e concluídas diversas providências de natureza técnica, jurídica, registral e administrativa, de modo a garantir a plena segurança jurídica do ajuste e a conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.069/2025, e demais normas aplicáveis à gestão patrimonial e contratual.

Em especial, deverão ser adotadas as seguintes medidas:



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

- a) Instrução Técnica e Jurídica do Processo: A unidade demandante, em conjunto com a Procuradoria Jurídica do Município, deverá revisar a íntegra dos documentos que instruem o processo administrativo, incluindo o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), minuta de edital, termo de referência e minuta do contrato de concessão, a fim de assegurar a adequação jurídica, coerência técnica e compatibilidade entre as peças.
- b) Atualização e Verificação Registral do Imóvel: Deverá ser expedida certidão atualizada da matrícula nº 48.447, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga/MG, com a devida anotação da destinação pública e verificação da inexistência de ônus ou gravames. Caso necessário, deverão ser providenciadas averbações complementares que assegurem a exata identificação e descrição da área a ser concedida.
- c) Parecer Jurídico Definitivo e Aprovação Hierárquica: Antes da publicação do edital, deverá ser emitido parecer jurídico conclusivo atestando a legalidade e regularidade do procedimento, seguido da aprovação pela autoridade competente, nos termos do art. 53, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.
- d) Planejamento das Ações de Comunicação e Publicidade: O Município deverá elaborar plano de divulgação da licitação, garantindo a ampla publicidade do certame, inclusive em meios eletrônicos, sítios oficiais e plataformas públicas, de forma a assegurar a transparência e a competitividade do processo.
- e) Designação de Comissão de Julgamento Técnico: deverá proceder à designação formal da Comissão de Julgamento Técnico, composta por servidores formação compatível com a natureza técnica do objeto, preferencialmente da área de engenharia, mediante ato específico da autoridade competente.
- f) Elaboração do Termo de Designação do Gestor e Fiscal do Contrato: A autoridade superior deverá expedir ato formal designando o gestor e o fiscal do contrato, nos termos do art. 117, §1º, da Lei nº 14.133/2021, especificando suas atribuições, deveres e responsabilidades.

Com o cumprimento integral dessas providências, a Administração Municipal assegurará que a concessão seja formalizada com plena segurança jurídica, governança estruturada e capacidade técnica instalada para seu acompanhamento e fiscalização, atendendo aos princípios do planejamento, legalidade, eficiência, publicidade e controle, que regem as contratações públicas.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, não possui contratações correlatas ou interdependentes em curso ou programadas que guardem relação direta com o objeto ora proposto. Trata-se de empreendimento autônomo, cuja execução e sustentabilidade se darão



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

integralmente por conta e risco da concessionária, sem necessidade de aportes financeiros, convênios ou contratos acessórios firmados pelo Município de Caratinga/MG.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A implantação do auditório municipal, em área institucional urbana localizada no Loteamento Residencial Nova Esperança, poderá gerar impactos ambientais pontuais, sobretudo durante a fase de obras. Entre os principais, destacam-se a movimentação de solo, geração de resíduos da construção civil, aumento temporário de ruídos e de tráfego, além do consumo de recursos naturais.

Tais impactos são de baixo potencial degradador e plenamente mitigáveis mediante observância da legislação ambiental e urbanística vigente. A concessionária deverá obter todas as licenças ambientais necessárias (prévia, de instalação e operação), conforme competência do órgão ambiental municipal, e adotar práticas sustentáveis de construção e operação.

A Prefeitura, por meio de suas Secretarias de Meio Ambiente e Obras, acompanhará o cumprimento das condicionantes e a execução das medidas compensatórias, garantindo que o empreendimento mantenha compatibilidade ambiental e urbanística com o entorno e preserve a função social da área pública.

13. CRONOGRAMA PRELIMINAR E ETAPAS DO PROCEDIMENTO

O desenvolvimento da concessão de direito real de uso seguirá cronograma preliminar estruturado em etapas sequenciais, compatíveis com as fases internas e externas do processo licitatório, observando os prazos administrativos necessários à instrução, análise, julgamento e formalização contratual.

Etapa	Descrição da Atividade	Responsável	Prazo Estimado
1	Conclusão e aprovação do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Termo de Referência	Secretaria de Administração / Procuradoria Municipal	15 dias
2	Elaboração e revisão jurídica do edital e minuta contratual	Procuradoria Municipal	10 dias
3	Designação da Comissão de Julgamento	Gabinete do Prefeito / Secretaria de Administração	5 dias



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

4	Publicação do Edital de Concorrência Pública	Setor de Licitações	5 dias após aprovação
5	Prazo para apresentação das propostas técnicas	Licitantes	35 dias
6	Julgamento das propostas e habilitação do vencedor	Comissão de Julgamento	15 dias
7	Homologação e adjudicação	Prefeito Municipal	5 dias
8	Assinatura do contrato de concessão	Partes	15 dias após homologação
9	Entrega da posse da área e início das obras	Município / Concessionária	Até 30 dias após assinatura

Os prazos acima são estimativos, podendo ser ajustados conforme a complexidade dos atos preparatórios, demandas de diligência ou necessidade de adequações legais.

O Município, por meio da Secretaria de Administração e do Setor de Licitações, manterá controle e registro formal de todas as etapas, assegurando a observância dos princípios do planejamento, publicidade, eficiência e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Diante dos elementos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, de imóvel público municipal localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, é plenamente adequada e oportuna para o atendimento do interesse público identificado, qual seja, a implantação de um auditório municipal de grande porte, destinado a sediar eventos educacionais, culturais, institucionais e comunitários.

A medida demonstra-se juridicamente possível, tecnicamente viável e economicamente vantajosa, ao proporcionar a criação de infraestrutura pública sem ônus financeiro direto ao Município, por meio de parceria com entidade sem fins lucrativos local, legalmente constituída e comprometida com finalidades sociais compatíveis com o objeto.

Sob a ótica do planejamento e da eficiência administrativa, a concessão assegura o aproveitamento de área pública atualmente ociosa, transformando-a em equipamento coletivo de interesse social, com manutenção, operação e encargos integralmente assumidos pela concessionária. O modelo



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

jurídico adotado atende aos princípios da economicidade, legalidade, transparência, função social da propriedade pública e supremacia do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 4.069/2025.

Além do ganho estrutural e institucional, o empreendimento trará benefícios indiretos significativos, como geração de empregos, estímulo à economia local, valorização do entorno urbano e fortalecimento das atividades culturais e educacionais de Caratinga/MG, atendendo, assim, a uma necessidade pública de longa data — a inexistência de espaço próprio para eventos municipais de grande porte.

Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento do processo licitatório, mediante a realização de Concorrência Pública do tipo “Melhor Técnica”, observadas as diretrizes deste ETP, o Termo de Referência e a Lei Federal nº 14.133/2021, de modo a garantir a seleção da proposta mais vantajosa sob os aspectos técnico, social e institucional.

Conclui-se, portanto, que a presente contratação é adequada, necessária e proporcional ao atendimento da demanda pública identificada, devendo a Administração dar seguimento à instrução processual e à publicação do respectivo edital, em estrita observância aos princípios que regem a gestão pública e o uso racional do patrimônio municipal.

Caratinga/MG, 04 de novembro de 2025

Flavio José Gonçalves Valentim

Secretário de Administração e Recursos Humanos

Anexos a este Estudo Técnico Preliminar - ETP:

- 1 - cópia da Lei Municipal nº 4.069/2025;
- 2 - matrícula do imóvel - CRI;
- 3 - imagens do local.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO II
TERMO DE REFERÊNCIA

Este Termo de Referência é elaborado contendo os elementos descritivos contidos no art. 6º, XXIII da Lei n.º 14.133/2021, como segue abaixo:

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a concessão de direito real de uso gratuito, com encargos, de imóvel público municipal localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, de propriedade do Município de Caratinga/MG, registrado sob a matrícula nº 48.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, com área total de 9.677,31m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), conforme descrição técnica e documentos anexos.

1.2. A concessão destina-se à implantação, construção, manutenção e operação de um auditório municipal de grande porte, de caráter público e institucional, mediante contrapartidas obrigatórias previstas em lei e edital, com reversão das benfeitorias ao patrimônio municipal ao término da concessão, sem ônus para o erário.

1.3. A Lei Municipal nº 4.069/2025 autoriza a concessão do direito real de uso do referido imóvel, fixando prazo de 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável por igual período mediante nova autorização legislativa e demonstração de interesse público devidamente motivado.

1.4. A iniciativa visa suprir demanda histórica do Município pela inexistência de espaço público adequado para realização de eventos educacionais, culturais, cívicos e institucionais de grande porte, situação que tem levado a Administração a recorrer a locações temporárias e montagens onerosas de estruturas particulares, com elevados custos e limitações operacionais.

1.5. A solução proposta apresenta-se, portanto, economicamente vantajosa e socialmente relevante, permitindo a implantação de infraestrutura pública essencial sem dispêndio financeiro direto do Município, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência, função social da propriedade pública e supremacia do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

1.6. A concessão será precedida de Concorrência Pública do tipo “Melhor Técnica”, destinada exclusivamente a pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, legalmente constituídas e com sede e atuação comprovada no Município de Caratinga/MG, cujos estatutos prevejam finalidades compatíveis com o objeto, notadamente atividades de interesse social, cultural,



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

educacional ou comunitário.

1.7. Ao priorizar a atuação de entidade local sem fins lucrativos, a Administração Municipal assegura que a destinação do bem público se traduza em benefício coletivo concreto e permanente, alinhado às políticas municipais de educação, cultura e desenvolvimento social, fortalecendo o papel comunitário e a democratização do uso dos espaços públicos.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO COM A DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se na Lei Municipal nº 4.069/2025, que autoriza o Poder Executivo a conceder, mediante licitação, o direito real de uso gratuito de imóvel público municipal para fins de implantação de um auditório municipal de grande porte, conforme as diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.987/1995.

2.2. A medida decorre de necessidade administrativa concreta e continuada, diante da inexistência, no Município de Caratinga/MG, de espaço público capaz de comportar eventos de grande porte, como formaturas, conferências, festivais culturais, solenidades cívicas e capacitações educacionais. A ausência dessa estrutura tem imposto à Administração o recurso constante à locação de espaços privados e à montagem temporária de estruturas, o que gera custos elevados, limitações técnicas e ineficiência operacional.

2.3. Assim, a concessão proposta constitui solução estruturante e definitiva, permitindo a criação de um equipamento público moderno, autossustentável e de utilidade coletiva, sem dispêndio financeiro direto do erário municipal, uma vez que todos os investimentos, encargos e custos de manutenção serão assumidos pela concessionária.

2.4. A solução jurídica adotada permite que o Município transfira o uso resolúvel do bem a uma entidade sem fins lucrativos, que, por sua vez, realizará as obras e operará o espaço em consonância com a finalidade pública estabelecida. Ao término da concessão, todas as benfeitorias e instalações realizadas reverterão automaticamente ao patrimônio municipal, sem qualquer ônus.

2.5. A escolha da modalidade concorrência pública, do tipo “melhor técnica”, fundamenta-se na necessidade de selecionar a proposta que apresente o melhor projeto arquitetônico, funcional e social, em detrimento do menor preço, haja vista tratar-se de contratação de natureza institucional, cultural e comunitária, em que a qualidade técnica e a sustentabilidade social são critérios preponderantes.

2.6. O empreendimento deverá contemplar a construção de pavilhão com capacidade mínima para quatro mil pessoas, estacionamento para trezentos veículos, áreas de apoio (refeitório, banheiros, dependências administrativas e técnicas), bem como a observância integral das normas de acessibilidade, segurança, sustentabilidade ambiental e licenciamento urbanístico.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda

Superintendência de Contratos e Licitações

2.7. A solução proposta combina vantagem econômica e benefício social, pois permite ao Município obter infraestrutura pública de alta relevância sem aporte orçamentário, estimulando o desenvolvimento local, a geração de empregos e a valorização da área urbana em que se insere o imóvel, hoje subutilizado.

2.8. Ademais, a opção por conceder o uso a entidade sem fins lucrativos sediada em Caratinga/MG assegura o atendimento à função social da propriedade pública e à função social da atividade administrativa, garantindo que o bem seja explorado em benefício direto da comunidade local, evitando destinações meramente especulativas ou desvinculadas do interesse público.

2.9. Diante de tais fundamentos, a concessão de direito real de uso revela-se a solução mais racional, legítima e eficiente para atender à necessidade administrativa e social diagnosticada, proporcionando ao Município de Caratinga/MG um equipamento público permanente, socialmente inclusivo, economicamente sustentável e juridicamente seguro.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. O objeto da presente licitação consiste na concessão de direito real de uso gratuito de imóvel público municipal de propriedade do Município de Caratinga/MG, localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, registrado sob a matrícula nº 48.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga/MG, com área total de 9.677,31m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), conforme planta, croqui e memorial descritivo anexos.

3.2. A concessão tem por finalidade a implantação, construção, manutenção e operação de um auditório municipal de grande porte, de caráter público e institucional, que deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

3.2.1. Capacidade mínima para 4.000 (quatro mil) pessoas, com estrutura adequada para eventos de natureza educacional, cultural, cívica e comunitária;

3.2.2. Estacionamento com capacidade mínima para 300 (trezentos) veículos, devidamente pavimentado e sinalizado;

3.2.3. Áreas de apoio, compreendendo refeitório, cantina, banheiros, vestiários e dependências administrativas, em número e dimensões compatíveis com a capacidade do pavilhão;

3.2.4. Edificação mínima de 40% (quarenta por cento) da área total do terreno, com observância das normas técnicas e urbanísticas vigentes;

3.2.5. Acessibilidade plena, em conformidade com a Lei Federal nº 10.098/2000 e demais normas da ABNT aplicáveis;

3.2.6. Adequação às normas de segurança e prevenção contra incêndios, conforme exigências do



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG);

3.2.7. Licenciamento ambiental e urbanístico junto aos órgãos competentes, conforme legislação federal, estadual e municipal;

3.2.8. Execução de paisagismo e tratamento urbanístico que garanta integração visual e funcional com o entorno;

3.2.9. Utilização de materiais e técnicas construtivas sustentáveis, priorizando eficiência energética, aproveitamento de águas pluviais e controle de resíduos.

3.3. As obras e instalações serão executadas às expensas exclusivas da concessionária, vedada qualquer participação financeira do Município. A concessionária será integralmente responsável pelos custos de manutenção, conservação, limpeza, energia, água, segurança e gestão operacional durante todo o prazo da concessão.

3.4. O prazo de vigência da concessão será de 25 (vinte e cinco) anos, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período mediante nova autorização legislativa e demonstração de interesse público devidamente motivado.

3.5. A Administração Municipal terá assegurado o direito de uso gratuito do espaço concedido, mediante agendamento prévio junto à Concessionária e conforme cronograma de utilização previamente acordado entre as partes, destinado à realização de eventos oficiais, atividades culturais, educacionais, sociais e institucionais de interesse público.

3.5.1. Durante os períodos de utilização pela Administração, não haverá qualquer ônus financeiro, contraprestação, taxa de locação ou retribuição de uso, considerando-se o caráter público da concessão e a destinação institucional do imóvel.

3.5.2. Caberá ao Município, tão somente, custear as despesas ordinárias diretamente vinculadas à sua utilização, como consumo de energia elétrica, água, limpeza e manutenção decorrentes do evento realizado, não se configurando tais custos como remuneração à Concessionária, mas como encargos operacionais do próprio uso temporário.

3.6. Ao término da concessão, o imóvel e todas as benfeitorias nele incorporadas reverterão automaticamente ao patrimônio do Município, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, sem direito a indenização.

3.7. A execução do objeto deverá observar rigorosamente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e função social da propriedade pública, garantindo que a utilização do bem atenda de forma contínua e comprovada ao interesse público municipal.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Poderão participar do certame exclusivamente pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, legalmente constituídas, com sede e atuação comprovada no Município de Caratinga/MG, cujos estatutos sociais prevejam finalidade compatível com o objeto da concessão, especialmente voltada à promoção de atividades culturais, educacionais, sociais ou comunitárias.

4.2. A exigência de que a instituição possua sede e atuação efetiva em Caratinga fundamenta-se na função social da propriedade pública e na descentralização dos benefícios decorrentes da concessão, assegurando que os efeitos econômicos e sociais da utilização do imóvel revertam diretamente à comunidade local.

4.3. São requisitos essenciais à contratação:

4.3.1. Regularidade jurídica, fiscal, previdenciária e trabalhista, devidamente comprovada mediante apresentação de certidões atualizadas;

4.3.2. Apresentação de proposta técnica contendo anteprojeto, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e plano de contrapartidas sociais e comunitárias;

4.3.3. Compromisso formal de cumprir integralmente os encargos previstos na Lei Municipal nº 4.069/2025 e no edital, incluindo a edificação mínima de 40% da área total do terreno e a construção de pavilhão com capacidade para 4.000 pessoas e estacionamento para 300 veículos;

4.3.4. Assunção integral de todas as despesas referentes à execução, manutenção, limpeza, segurança, energia elétrica, água e demais custos de operação, sem qualquer ônus para o Município;

4.3.5. Vedação à transferência, cessão, alienação ou oneração do imóvel, no todo ou em parte, sem autorização expressa do Poder Público e lei específica;

4.3.6. Manutenção da regularidade jurídica, fiscal e ambiental durante toda a vigência da concessão;

4.3.7. Apresentação de licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes antes do início das obras.

4.4. O descumprimento de quaisquer dos requisitos ou encargos estabelecidos implicará revogação da concessão e reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização, nos termos da Lei Municipal nº 4.069/2025.

5. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

5.1. A Concessionária obriga-se a utilizar o imóvel público municipal exclusivamente para os fins previstos neste Termo de Referência, no edital e no contrato, destinando-o à implantação, construção, manutenção e operação do Auditório Municipal, observando fielmente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e da função social da propriedade



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

pública.

5.2. Constituem obrigações da Concessionária, sem prejuízo de outras previstas na legislação, no edital e no contrato:

I – Executar integralmente o objeto da concessão, assumindo, por sua exclusiva conta, risco e responsabilidade, o planejamento, a contratação, a execução e a gestão das obras e serviços necessários à implantação e funcionamento do auditório, observadas as normas técnicas e ambientais aplicáveis.

II – Elaborar e submeter à aprovação da Administração Municipal todos os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidráulicos, paisagísticos e complementares, contendo memorial descritivo e cronograma físico-financeiro, previamente à execução das obras.

III – Construir pavilhão coberto com capacidade mínima para 4.000 (quatro mil) pessoas, dotado de dependências administrativas, cantina, refeitório, sanitários e demais instalações compatíveis com o número de usuários previstos, observando padrões técnicos de acessibilidade, conforto acústico e segurança estrutural.

IV – Implantar estacionamento com capacidade mínima para 300 (trezentos) veículos, com pavimentação adequada, sistema de drenagem, sinalização horizontal e vertical, iluminação pública e controle de acesso.

V – Edificar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total do terreno, no prazo contratual, salvo justificativa técnica expressamente aprovada pela Administração, comprovando, periodicamente, a execução das etapas do empreendimento.

VI – Obter, antes do início das obras, todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias, incluindo as licenças ambientais, sanitárias, urbanísticas e do Corpo de Bombeiros, mantendo-as válidas durante todo o período da concessão.

VII – Assegurar acessibilidade plena e segurança das edificações, em conformidade com a Lei Federal nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296/2004 e as normas da ABNT (NBR 9050 e correlatas), bem como as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais.

VIII – Priorizar soluções construtivas sustentáveis, incorporando tecnologias voltadas à eficiência energética, uso racional da água, aproveitamento de águas pluviais, controle de resíduos da construção civil e mitigação de impactos ambientais.

IX – Responder integralmente pelos encargos financeiros, trabalhistas, previdenciários, fiscais e ambientais decorrentes da execução do contrato, isentando o Município de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária.

X – Manter o imóvel e as instalações em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, executando manutenções preventivas e corretivas, assegurando as condições de uso seguro e adequado durante toda a vigência da concessão.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda

Superintendência de Contratos e Licitações

XI – Arcar integralmente com todas as despesas de custeio e operação, incluindo energia elétrica, água, esgoto, vigilância, limpeza, coleta de lixo, tributos, seguros e demais encargos, sem ônus ao erário municipal.

XII – Não transferir, ceder, locar, onerar, alienar ou submeter o imóvel a qualquer forma de gravame ou uso diverso, total ou parcial, sem prévia autorização legal específica do Município, sob pena de nulidade e imediata revogação da concessão.

XIII – Permitir e facilitar a fiscalização municipal, garantindo livre acesso aos servidores designados pela Administração, fornecendo relatórios, documentos e informações necessárias à verificação do cumprimento das obrigações contratuais e legais.

XIV – Manter regularidade jurídica, fiscal, previdenciária, trabalhista e ambiental durante toda a vigência da concessão, devendo comprovar tal condição sempre que solicitada pela Administração ou pelos órgãos de controle.

XV – Promover e apoiar ações de interesse público, priorizando atividades de caráter cultural, educacional e comunitário, integradas às políticas públicas municipais, permitindo o uso institucional do espaço pelo Município, mediante agendamento prévio e critérios definidos em regulamento.

XVI – Zelar pela integridade do bem público e do seu entorno, adotando medidas de segurança patrimonial, controle de acesso e preservação paisagística, garantindo o uso ordenado e harmônico do equipamento com o bairro e a coletividade.

XVII – Responder civil, administrativa e criminalmente por quaisquer danos, prejuízos ou infrações decorrentes de sua atuação, obras ou omissões, inclusive danos ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros.

XVIII – Reverter ao Município, ao término da concessão ou em caso de extinção antecipada, o imóvel e todas as benfeitorias nele incorporadas, em perfeito estado de conservação e uso, sem direito a indenização, retenção ou compensação financeira.

XIX – Comunicar formalmente à Administração Municipal quaisquer fatos que possam comprometer a execução do objeto ou o cumprimento das obrigações assumidas, apresentando, quando aplicável, plano de ação corretiva e cronograma de regularização.

5.3. O descumprimento das obrigações estabelecidas configurará infração contratual grave, sujeitando a Concessionária às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no contrato e na Lei Municipal nº 4.069/2025, inclusive à revogação da concessão e reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização.

6. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

6.1. A Administração Municipal, na qualidade de Concedente, compromete-se a adotar todas as medidas administrativas e técnicas necessárias à regular execução da concessão de direito real de



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda

Superintendência de Contratos e Licitações

uso, garantindo à Concessionária segurança jurídica, transparência procedimental e acesso às informações indispensáveis à fiel execução do contrato.

6.2. São obrigações da Concedente, sem prejuízo de outras decorrentes de lei, regulamento ou contrato:

I – Entregar o imóvel objeto da concessão, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou ocupações irregulares, mediante lavratura de termo de imissão na posse, acompanhado de vistoria técnica inicial e respectivo laudo fotográfico, assinado por representantes de ambas as partes.

II – Acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução das obras, a implantação do empreendimento e a operação do auditório municipal, observando o cumprimento dos prazos, encargos e contrapartidas previstas neste Termo de Referência.

III – Designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, conforme o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, especificando suas atribuições de controle, acompanhamento, comunicação e registro das ocorrências relativas à execução contratual.

IV – Promover capacitação técnica dos servidores designados, de modo a assegurar o adequado desempenho das atividades de gestão e fiscalização, com foco no acompanhamento de obras públicas, análise de contrapartidas, relatórios técnicos e verificação de desempenho.

V – Emitir pareceres técnicos e jurídicos prévios sobre os projetos, memoriais descritivos e cronogramas apresentados pela Concessionária, deliberando sobre sua aprovação, ajustes ou complementações, dentro dos prazos contratuais, de forma a não causar atrasos injustificados.

VI – Fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, legais, urbanísticas e ambientais, comunicando à Concessionária eventuais irregularidades e determinando, quando necessário, sua correção imediata, sob pena de aplicação das sanções previstas em lei.

VII – Manter canal permanente de comunicação com a Concessionária, mediante ofícios, relatórios, reuniões técnicas e registros em ata, assegurando que toda interação administrativa ocorra de forma formalizada e rastreável.

VIII – Garantir transparência e publicidade aos atos da concessão, publicando extratos, relatórios, termos de vistoria, pareceres e outros documentos relevantes no Portal da Transparência e nos meios oficiais do Município.

IX – Adotar providências legais para resguardar o patrimônio público, inclusive promovendo a reversão do imóvel ao Município em caso de descumprimento contratual, dissolução da entidade, desvio de finalidade ou cessação das atividades por período superior a 12 (doze) meses.

X – Prestar apoio institucional à Concessionária na interlocução com órgãos e entidades públicas municipais, estaduais e federais, especialmente em matérias de licenciamento ambiental, aprovação de projetos e regularização urbanística, sem prejuízo de a Concessionária permanecer como parte diretamente responsável pelos requerimentos.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

XI – Acompanhar o desempenho social e comunitário do empreendimento, assegurando que o uso do imóvel e a execução das atividades atendam ao interesse público e se mantenham coerentes com as políticas municipais de educação, cultura, turismo e desenvolvimento social.

6.3. A omissão, negligência ou inércia de qualquer servidor designado para a gestão ou fiscalização do contrato não exime a Concessionária de suas responsabilidades, mas sujeitará o agente público às penalidades administrativas e disciplinares cabíveis, conforme o art. 117, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

6.4. O Município atuará sempre com vistas à supremacia do interesse público, à eficiência da gestão contratual e à proteção do patrimônio municipal, garantindo que a concessão cumpra sua função social e gere benefícios efetivos e mensuráveis à coletividade de Caratinga/MG.

7. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

7.1. A execução contratual dar-se-á sob o regime jurídico de concessão gratuita de direito real de uso, formalizada mediante contrato administrativo de natureza não onerosa para o Poder Público, em que a Concessionária assume integral e exclusivamente o ônus técnico, financeiro e operacional da implantação, conservação e funcionamento do equipamento público denominado Auditório Municipal, localizado no Loteamento Residencial Nova Esperança, nos termos da Lei Municipal nº 4.069/2025.

7.2. O modelo de execução é de execução indireta, em que o Município delegará à Concessionária, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, a execução de atividades materiais e construtivas necessárias à consecução da finalidade pública, preservando-se, contudo, o poder de direção, fiscalização e controle da concedente.

7.3. A execução observará ciclo procedimental contínuo, composto pelas seguintes fases técnicas:

I – Fase de habilitação técnica e contratualização: consiste na formalização do contrato administrativo, após a homologação do certame licitatório, com a emissão de termo de adjudicação e lavratura de instrumento contratual que defina encargos, metas, prazos e cláusulas resolutivas, bem como a imissão provisória na posse do imóvel, mediante termo de vistoria inicial e registro no Cartório de Imóveis.

II – Fase de elaboração e aprovação de projetos executivos: a Concessionária deverá elaborar e apresentar, para aprovação da Administração, todos os projetos técnicos (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidráulico, sanitário, paisagístico e de prevenção contra incêndio), acompanhados de memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e orçamento detalhado, observadas as normas técnicas da ABNT e as diretrizes urbanísticas e ambientais municipais. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a aprovação formal desses projetos.

III – Fase de execução física e implantação: a Concessionária executará as obras civis e instalações



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

previstas, por sua conta e risco, observando o cronograma aprovado e as normas de segurança e acessibilidade vigentes. A fiscalização municipal acompanhará as etapas de execução mediante medições, relatórios de conformidade e registros fotográficos, assegurando a aderência às especificações contratuais e legais.

IV – Fase de operação e contrapartidas sociais: Após a conclusão e vistoria final das obras, o empreendimento será colocado em funcionamento, sendo a Concessionária responsável pela gestão, manutenção e operação do espaço durante todo o prazo contratual, com observância às contrapartidas de interesse público previstas no contrato e no edital, inclusive a disponibilização do auditório, de forma não onerosa, para atividades de caráter institucional, educacional, artístico e comunitário promovidas pelo Município.

V – Fase de acompanhamento, fiscalização e desempenho: Durante toda a vigência da concessão, o cumprimento das obrigações será monitorado pelo gestor e pelos fiscais designados, mediante relatórios de execução, visitas técnicas e auditorias periódicas. Serão avaliados indicadores de desempenho vinculados à conservação do imóvel, à utilização social do espaço, à segurança das instalações e à execução tempestiva das obrigações contratuais.

VI – Fase de extinção e reversão patrimonial: Encerrado o prazo contratual de 25 (vinte e cinco) anos ou havendo causa resolutive prevista em lei ou contrato, será lavrado termo de reversão, mediante vistoria técnica conclusiva, devendo o imóvel e todas as benfeitorias nele incorporadas retornar automaticamente ao patrimônio municipal, sem direito a indenização, conforme o art. 3º, §2º, da Lei Municipal nº 4.069/2025.

7.4. O modelo de execução contratual será regido pelo princípio da continuidade do serviço público, vedada a paralisação das obras ou interrupção do uso social do imóvel sem prévia autorização do Concedente, sob pena de revogação imediata da concessão e reversão do bem ao Município.

7.5. As condições operacionais, os prazos e as responsabilidades complementares deverão ser detalhadas no instrumento convocatório e no contrato administrativo, com observância das diretrizes do art. 89 da Lei nº 14.133/2021, de forma a garantir execução eficiente, economicidade, rastreabilidade documental e controle institucional efetivo.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato administrativo que formalizará a concessão de direito real de uso será executado com observância estrita das cláusulas pactuadas, das normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, respondendo cada parte pelas consequências da inexecução total ou parcial de suas obrigações, nos termos do art. 115 e seguintes da referida lei.

8.2. A execução da concessão será acompanhada, gerida e fiscalizada por servidor ou comissão



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

designada pela autoridade competente, nos moldes do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, composta preferencialmente por representantes da Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Obras.

8.3. Compete ao Gestor e aos Fiscais do Contrato verificar a conformidade da execução com as condições técnicas, jurídicas e operacionais estabelecidas, registrando e reportando quaisquer ocorrências relevantes ao Concedente.

8.3.1. O Fiscal do Contrato deverá manter registro formal e contínuo das ocorrências relevantes durante a execução, por meio de relatórios circunstanciados, atas de vistoria, pareceres técnicos e despachos, em formato físico ou eletrônico, de modo a garantir a rastreabilidade e integridade das informações administrativas.

8.3.2. O Fiscal deverá comunicar imediatamente à autoridade superior qualquer irregularidade grave ou fato que extrapole sua competência, requerendo providências administrativas, medidas corretivas ou instauração de processo sancionatório, conforme o art. 117, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

8.4. A Concessionária deverá reparar, corrigir ou restabelecer, às suas expensas, quaisquer falhas, desconformidades técnicas ou irregularidades verificadas na execução das obras, na manutenção do imóvel ou na operação do auditório municipal, sempre que tais situações comprometerem a segurança, a funcionalidade ou o interesse público do equipamento concedido, em conformidade com o art. 119 da Lei nº 14.133/2021.

8.5. A Concessionária responderá integralmente por todos os danos causados ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros em razão de falhas, omissões ou irregularidades na execução das obras ou da operação do imóvel, sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas cabíveis, conforme previsto no art. 120 da Lei nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 4.069/2025.

8.6. A Concessionária deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação jurídica, técnica, fiscal e ambiental exigidas para a celebração do contrato, inclusive a comprovação de regularidade junto aos órgãos competentes, assumindo integralmente as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, civis e comerciais decorrentes de sua atuação, sem qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária do Município, nos termos do art. 121 da Lei nº 14.133/2021.

8.7. Todas as comunicações entre o Município e a Concessionária deverão ocorrer por escrito ou por meio eletrônico institucional, com registro nos autos do processo administrativo correspondente, de modo a assegurar publicidade, autenticidade, integridade e rastreabilidade de todas as interações contratuais.

8.8. O Município poderá, a qualquer tempo, convocar representantes da Concessionária para reuniões técnicas de acompanhamento, vistorias conjuntas ou esclarecimentos, especialmente em situações que exijam providências imediatas para garantir a continuidade do uso público do imóvel e



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

o cumprimento dos encargos estabelecidos.

8.9. A gestão do contrato observará os princípios da governança pública, da segregação de funções, da eficiência e da rastreabilidade dos atos administrativos, devendo todos os registros, comunicações e decisões ser devidamente documentados e arquivados nos autos do processo, conforme determinam os arts. 5º, 11 e 115 da Lei nº 14.133/2021.

8.10. A responsabilidade de controle interno caberá ao órgão de origem do contrato e às unidades de controle e auditoria municipal, sem prejuízo da atuação dos órgãos externos de controle.

9. FORMA, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. A seleção do futuro Concessionário ocorrerá mediante Concorrência Pública, do tipo “Melhor Técnica”, conforme os arts. 33, inciso III, e 35 da Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se os critérios objetivos definidos no edital e as disposições contidas neste Termo de Referência.

9.2. O julgamento das propostas será realizado pela Comissão de Contratação, regularmente designada pela autoridade competente, com o apoio técnico das unidades requisitantes e dos setores de engenharia, planejamento urbano e procuradoria jurídica do Município.

9.3. No dia, local e horário indicado no Edital, a Comissão de Contratação, em sessão pública, examinará as “Propostas Técnicas”, e os “Documentos de Habilitação” disponibilizados em meio eletrônico.

9.4. Após a abertura das propostas não serão admitidas alegações de erro de valores apresentados ou nas demais cláusulas ofertadas, bem como na documentação apresentada.

9.5. A análise da proposta técnica, será realizada pela Comissão de Contratação com apoio técnico da unidade requisitante e do setor de engenharia da Prefeitura Municipal.

9.6. Desta fase será lavrada ata circunstanciada a respeito, que deverá ser assinada pela Comissão e pelos proponentes presentes, devendo toda e qualquer manifestação constar obrigatoriamente da mesma.

9.7. A seguir serão analisados os Documentos relativos à habilitação do Proponente classificado provisoriamente em primeiro lugar.

9.8. Após a fase de CLASSIFICAÇÃO não será admitida desistência da proposta técnica, salvo por motivo justo, decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão.

9.9. Abertas as propostas técnicas, estas serão tidas como imutáveis e acabadas, não sendo admitidas providências posteriores ou prorrogações em relação às exigências e formalidades previstas neste edital.

9.10. No julgamento das propostas técnicas, serão levados em consideração os critérios objetivos definidos neste edital, em conformidade com o tipo desta licitação “MELHOR TÉCNICA”, nos termos do artigo 33, inciso III, dentre as propostas técnicas consideradas qualificadas e, em estrita



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

consonância com as disposições do artigo 35 ambos, da Lei Federal 14.133/2.021.

9.11. Caso haja empate entre os concorrentes, o desempate será feito mediante sorteio em ato público.

9.12. Após a análise das propostas técnicas apresentadas, a Comissão declarará vencedor o proponente que tenha atendido a todas as exigências do edital, apresentando a Melhor Técnica.

9.13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

9.13.1. O Julgamento se fará entre as Propostas técnicas qualificada e a adjudicação se fará à Proponente cuja proposta técnica esteja de acordo com as especificações contidas no Edital e, que apresente a MELHOR TÉCNICA.

9.13.2. Serão atribuídos pontos a cada um dos critérios estabelecidos abaixo:

a) PRAZO DE INÍCIO DA CONSTRUÇÃO – PIC

até 24 meses	30 pontos
até 36 meses	20 pontos
até 48 meses	10 pontos
de 60 meses acima	00 pontos

b) PRAZO DE CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO – PCC

até 12 meses	30 pontos
até 24 meses	20 pontos
até 36 meses	10 pontos
de 48 meses acima	00 pontos

c) PRAZO DE INÍCIO DE OPERAÇÃO – PIO

até 180 dias	30 pontos
até 240 dias	20 pontos
até 300 dias	10 pontos
de 360 dias acima	00 pontos

d) CAPACIDADE DE PESSOAS NO PAVILHÃO – CPP

Acima de 5.001	30 pontos
De 4.501 a 5.000	20 pontos
De 4.001 a 4.500	10 pontos
Até 4.000	00 pontos

e) INVESTIMENTO PREVISTO PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – IPME



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Acima de R\$ 4.000.001,00	30 pontos
de R\$ 3.000.001,00 a R\$ 4.000.000,00	20 pontos
de R\$ 2.000.001,00 a R\$ 3.000.000,00	10 pontos
Até R\$ 2.000.000,00	00 pontos

f) PREVISÃO DE GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS – PGEDI

de 25 acima	30 pontos
de 10 à 24	20 pontos
de 5 a 9	10 pontos
de 4 abaixo	00 pontos

d) PONTUAÇÃO FINAL

d1) A Pontuação Final será obtida através da seguinte fórmula: $PF = PIC + PCC + PIO + CPP + IPME + PGEDI$

PF = Pontuação Final;

9.13.3. Será declarado classificado o licitante que atingir a Pontuação Final, igual ou superior a **90 (noventa) pontos**.

9.13.4. A pontuação máxima admitida é **180 (cento e oitenta) pontos**.

9.13.5. A Comissão de Contratação, mediante avaliação técnica do Setor de Engenharia do Município, procederá à análise da compatibilidade técnica das propostas apresentadas, verificando a aderência entre o anteprojeto, o memorial descritivo e as condições construtivas ofertadas e aquelas previstas no Termo de Referência e demais anexos do edital.

9.13.6. Serão especialmente observados os métodos e técnicas construtivas propostos, a viabilidade executiva das soluções apresentadas, o dimensionamento estrutural e funcional das edificações, os padrões de segurança, acessibilidade e sustentabilidade, bem como a coerência entre o cronograma físico-financeiro e a complexidade da obra.

9.13.7. A avaliação técnica terá por finalidade assegurar que a proposta não apenas atenda aos parâmetros mínimos exigidos, mas também demonstre capacidade real de execução, economicidade e compatibilidade com o interesse público, considerando os aspectos urbanísticos, ambientais e operacionais do empreendimento a ser implantado no imóvel objeto da concessão.

9.13.8. Serão desclassificadas as propostas que:

I. apresentarem soluções técnicas incompatíveis com as normas de engenharia, segurança, acessibilidade ou sustentabilidade aplicáveis à espécie do empreendimento;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda

Superintendência de Contratos e Licitações

- II.** divergirem substancialmente das especificações mínimas estabelecidas no Termo de Referência, no edital ou em seus anexos, inclusive quanto à área mínima edificada, capacidade de público, estrutura de apoio, ou exigências ambientais;
 - III.** não demonstrarem viabilidade técnica e executiva comprovada, mediante ausência ou insuficiência de anteprojeto, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro ou outros elementos essenciais à avaliação;
 - IV.** contiverem informações incompletas, imprecisas ou contraditórias que impeçam a aferição objetiva da proposta;
 - V.** propuserem prazo de execução ou início de obras incompatível com os parâmetros fixados no edital e com as condições técnicas de implantação do empreendimento;
 - VI.** ou, ainda, deixarem de atender aos requisitos legais, urbanísticos ou ambientais indispensáveis à regular implantação do auditório municipal, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.
- 9.13.9.** A desclassificação será devidamente fundamentada em parecer técnico circunstanciado, elaborado pela Comissão de Contratação com apoio do Setor de Engenharia, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Não aplicável, tendo em vista de tratar de contratação sem ônus para o Município de Caratinga.

11. DO REAJUSTE E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

11.1. Não aplicável, tendo em vista de tratar de contratação sem ônus para o Município de Caratinga.

12. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

12.1. A Concessionária sujeitar-se-á às sanções administrativas previstas nos arts. 156 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como às disposições contidas no Decreto Municipal nº 017/2024, sem prejuízo das responsabilidades civil, penal e ambiental que possam decorrer de sua conduta.

12.2. Constituem infrações administrativas, passíveis de sanção, as seguintes condutas, dentre outras previstas em lei e no instrumento contratual:

- I** – o descumprimento total ou parcial das cláusulas e encargos estabelecidos no edital, Termo de Referência, contrato ou na Lei Municipal nº 4.069/2025;
- II** – a inexecução parcial das obras ou a paralisação injustificada do empreendimento;



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

- III** – a utilização do imóvel para finalidade diversa daquela prevista na concessão;
- IV** – o atraso injustificado no início ou na conclusão das obras, ou na implantação e operação do auditório;
- V** – a transferência, cessão, alienação ou oneração do imóvel, no todo ou em parte, sem prévia autorização do Município e lei específica;
- VI** – a inobservância das normas técnicas, ambientais, urbanísticas e de segurança, bem como das licenças exigíveis pelos órgãos competentes;
- VII** – a prestação de informações falsas, omissas ou inexatas à Administração Pública durante o procedimento licitatório ou no curso da execução contratual;
- VIII** – o impedimento, obstrução ou embaraço à fiscalização do Município;
- IX** – a não manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual;
- X** – o descumprimento reiterado das determinações do gestor ou do fiscal do contrato;
- XI** – a inadimplência tributária ou trabalhista superior a 12 (doze) meses consecutivos.

12.3. As infrações administrativas sujeitarão a Concessionária às seguintes sanções, aplicáveis isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da falta:

- I** – Advertência, por escrito, quando a infração for considerada de menor potencial ofensivo e não causar prejuízo ao interesse público;
- II** – Multa administrativa, calculada sobre o valor estimado das contrapartidas assumidas, na forma e percentuais definidos no contrato;
- III** – Suspensão temporária de participar em licitações e contratar com a Administração Pública municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021;
- IV** – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, consoante o art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021;
- V** – Revogação e reversão imediata da concessão de direito real de uso, com a retomada do imóvel e das benfeitorias em favor do Município, sem direito a indenização, conforme o art. 5º da Lei Municipal nº 4.069/2025.

12.4. A aplicação de qualquer penalidade observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, mediante prévia notificação da Concessionária para apresentação de defesa escrita no prazo estabelecido.

12.5. As penalidades previstas neste item não excluem a obrigação da Concessionária de indenizar o Município e terceiros pelos danos causados em razão de sua conduta, nem afastam a possibilidade de rescisão contratual motivada, conforme o art. 137, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.



PODER EXECUTIVO

Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

12.6. As penalidades aplicadas serão registradas no Cadastro Municipal de Fornecedores e Concessionários e comunicadas aos órgãos de controle interno e externo.

13. DO FORO

13.1. É eleito o Foro da Comarca de Caratinga, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste objeto e que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Caratinga/MG, 14 de novembro de 2025.

Flavio José Gonçalves Valentim
Secretário de Administração e Recursos Humanos



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO III
MODELO DA PROPOSTA TÉCNICA

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 386/2025

CONCORRÊNCIA Nº 05/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

1.0 – IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	
NOME DO	
CNPJ / CPF	
RESPONSÁVEL	
ENDEREÇO	
CPF	
IDENTIDADE	
ENDEREÇO	

2.0 – PROPOSTA TÉCNICA
2.1. Descrição Geral do Empreendimento
Descrição detalhada do ramo de atividade, da finalidade institucional e das características técnicas do empreendimento que o Proponente pretende implantar na área objeto da concessão.
O Proponente deverá descrever, de forma clara e detalhada, o ramo de atividade, a finalidade institucional, a abrangência social e comunitária do projeto, bem como as características técnicas e funcionais do empreendimento a ser implantado na área concedida, demonstrando a compatibilidade de sua proposta com os objetivos estabelecidos na Lei Municipal nº 4.069/2025 e no Termo de Referência.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

Para comprovação da viabilidade técnica e execução do projeto, deverão ser apresentados, anexos a esta proposta, sob pena de desclassificação, os seguintes documentos:

- a) Projeto arquitetônico e memorial descritivo, contendo plantas, cortes, fachadas, croquis e descrição detalhada das instalações, dimensões, materiais e padrões construtivos;
- b) Planilha orçamentária detalhada dos custos da construção e implantação do empreendimento, discriminando etapas, insumos, materiais, serviços e encargos indiretos;
- c) c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) profissional(is) responsável(is), devidamente registrada junto ao CREA ou CAU;
- d) Cronograma Físico-Financeiro, compatível com o projeto e com a proposta técnica apresentada, indicando: i) as etapas de execução das obras e respectivos prazos de início e conclusão, em consonância com o limite máximo previsto no edital (início em até 60 meses e conclusão em até 48 meses); ii) os percentuais de execução física e os valores correspondentes a cada fase do empreendimento; iii) a previsão do início da operação e o período estimado para plena utilização do espaço; iv) a estimativa de desembolso total e parcial dos investimentos, conforme plano de trabalho.

O cronograma deverá evidenciar a coerência entre o planejamento físico e financeiro do empreendimento, servindo como instrumento de acompanhamento pela Administração Municipal durante as fases de execução e operação do contrato de concessão.

2.2. Parâmetros Técnicos de Avaliação	
a) PIC - PRAZO DE INÍCIO DA CONSTRUÇÃO	
b) PCC - PRAZO DE CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO	
c) PIO - PRAZO DE INICIO DE OPERAÇÃO	
d) CPP – CAPACIDADE DE PESSOAS NO PAVILHÃO	



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

e) IPME - INVESTIMENTO PREVISTO PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
f) PGEDI - PREVISÃO DE GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS	

3.1. Declaro, para todos os fins, que:

3.1.1. Tenho pleno conhecimento das condições do edital, do termo de referência e da legislação aplicável;

3.1.2. As informações e dados apresentados refletem a realidade técnica, jurídica e financeira do empreendimento;

3.1.3. Comprometo-me a iniciar, concluir e operar o projeto nos prazos propostos, respeitado o limite máximo fixado pelo edital;

3.1.4. A presente proposta técnica possui validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua entrega.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

Representante Legal com Identificação



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE VISITA AO IMÓVEL PÚBLICO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº ____/2025

CONCORRÊNCIA Nº ____/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

Declaro, sob as penas de Lei, para fins da CONCORRÊNCIA Nº 05/2025 para outorga da concessão de direito real de uso de imóvel público, que estou ciente e submeto-me às condições do Edital regulador, da Minuta do Contrato de concessão, suas condições e demais anexos, confirmando como verdadeiras todas as informações constantes na presente proposta técnica e que, se vencedor, assinarei o Contrato de Concessão de Uso, cumprindo as exigências da presente Licitação.

Declaro ainda, que VISITEI o Imóvel Público levado à Licitação, ou seja, o terreno situado na área industrial deste município de Caratinga e tomei conhecimento das condições atuais de estrutura, equipamentos e conservação, estando ciente de sua situação fática, nada tendo a reclamar futuramente.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

Assinatura e Identificação do Representante Legal do Licitante (Visitante)

Assinatura e Identificação de Servidor Do Município

Observação: a visita não é obrigatória, aqueles que declinarem da visita técnica deverão preencher o termo de dispensa de visita conforme anexo V.



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO V
MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE VISITA TÉCNICA

PROCESSO LICITATÓRIO Nº ____/2025

CONCORRÊNCIA Nº ____/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

_____(representante do licitante), inscrito no CPF sob o nº _____, como representante devidamente constituído de _____(identificação do licitante), inscrita no CNPJ sob o nº _____, para fins do disposto no Edital da presente Licitação, Declara, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro, que possui pleno conhecimento das condições do objeto da Licitação e que não alegará desconhecimento das condições e do grau de dificuldades existentes como justificativa para se eximir das obrigações assumidas.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do representante legal do Licitante)



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº ____/2025

CONCORRÊNCIA Nº ____/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

Eu _____ (nome completo) na condição de (Licitante) ou (representante legal da entidade) _____ inscrita no CNPJ sob o nº _____ interessada em participar no Processo Licitatório ____/2025, na modalidade de CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº ____/2025, da PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA/MG, DECLARO sob as penas da lei que, inexistem fatos impeditivos para nossa habilitação no presente processo licitatório, assim como estamos cientes da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do representante legal do Licitante)



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE QUE A LICITANTE CUMPRE O DISPOSTO NO INCISO XXXIII
DO ART. 7ª CONSTITUIÇÃO FEDERAL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº ____/2025

CONCORRÊNCIA Nº ____/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

Eu _____ Representante legal da _____ inscrita(o) no CNPJ sob o nº _____ interessado(a) em participar no Processo Licitatório nº ____/2025, na modalidade de CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº ____/2025, Declaro que cumpro com o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, de acordo com o previsto no inciso VI, do artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do representante legal do Licitante)



PODER EXECUTIVO
Secretaria de Planejamento e Fazenda
Superintendência de Contratos e Licitações

ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE

PROCESSO LICITATÓRIO Nº ____/2025

CONCORRÊNCIA Nº ____/2025

TIPO: MELHOR TÉCNICA

OBJETO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS.

Declaro, sob pena da Lei, para fins deste Processo de Licitação nº ____/2025 , Concorrência Eletrônica nº ____/2025, que a licitante _____ não foi declarada inidônea para lidar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do art. 156 da Lei nº 14.133/2021 e alterações, bem como que comunicarei qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos de habilitação que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, quanto à qualificação técnica, quanto à regularidade fiscal e/ou quanto à situação econômico-financeira.

Caratinga, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do representante legal do Licitante)

ANEXO IX
MINUTA CONTRATO

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO

CONTRATO ADMINISTRATIVO nº ____/2025

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE CARATINGA**, Estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o n.º 18.334.268/0001- 25, com sede administrativa na Av. Professor Armando Alves da Silva, 1950, bairro Centro, em Caratinga/MG, CEP: 35.300-024, representado por seu Prefeito Municipal Sr. xxxxxxxxxxxx, neste ato denominado **CONCEDENTE**, e a entidade _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, com endereço na _____, nesta cidade de Caratinga/MG, neste ato representada por _____, portadora do CPF nº _____, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, tendo em vista a homologação da PROCESSO nº ____/2025, CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº ____/2025, e de conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Orgânica Municipal, Lei Municipal nº 4.069/2025, e demais legislação pertinente, firmam o presente Contrato, mediante o estabelecimento das seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem como objeto a CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL, GRATUITO E COM ENCARGOS À PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO SEM FINS LUCRATIVOS, CONFORME LEI MUNICIPAL AUTORIZATIVA Nº 4.069/2025 E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS ANEXOS, conforme normas estabelecidas no Edital da CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº ____/2025 e neste termo contratual.

1.2 O Imóvel Público mencionado tem a seguinte descrição: Área Institucional, localizada no Loteamento Residencial Nova Esperança, nesta cidade, com a seguinte descrição: 99,51m (noventa e nove metros e cinquenta e um centímetros) de frente para a Rua N; 2,04m (dois metros e quatro centímetros), mais 33,51m (trinta e três metros e cinquenta e um centímetros), mais 20,18m (vinte metros e dezoito centímetros), mais 58,91m (cinquenta e oito metros e noventa e um centímetros)

pelo lado direito com a Avenida 01 e Área de Preservação Permanente; 110,35m (cento e dez metros e trinta e cinco centímetros), mais 22,24m (vinte e dois metros e vinte e quatro centímetros) pelo lado esquerdo com Actual Engenharia Mineral e Ambiental Ltda e Fênix Engenharia e Empreendimentos Ltda - EPP e 47,31m (quarenta e sete metros e trinta e um centímetros) nos fundos com Actual Engenharia Mineral e Ambiental Ltda e Fênix Engenharia e Empreendimentos Ltda - EPP, com a área total de 9.677,31m² (nove mil seiscentos e setenta e sete metros e trinta e um centímetros quadrados), de propriedade do Município de Caratinga.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1 A presente Concessão de direito real de uso de imóvel público, descrito na Cláusula anterior se destina à instalação pelo Outorgado CONCESSIONÁRIA de Empreendimento na área de, atividade permitida pela Lei Municipal nº 4.069/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE (MUNICÍPIO):

3.1 Sem prejuízo das demais disposições desse instrumento, incumbe ao Município:

3.1.1 Entregar o imóvel, objeto desta Concessão, de forma que a CONCESSIONÁRIA possa realizar as adequações necessárias à sua utilização na forma permitida no Edital e neste instrumento Contratual.

3.1.2 Realizar juntamente com preposto indicado pela CONCESSIONÁRIA no ato de entrega, vistoria no imóvel cujo uso será concedido, emitindo relatório que será assinado por ambas às partes.

3.1.3 Fiscalizar permanentemente o cumprimento das metas contidas na proposta técnica.

3.1.4 Fiscalizar e registrar todas as irregularidades constatadas nos atos de fiscalização, bem como, notificar a CONCESSIONÁRIA para o saneamento dos vícios apontados.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

4.1 A CONCESSIONÁRIA compromete-se a assumir sob sua exclusiva responsabilidade, os bens acima descritos, possuindo a obrigação de utilizar o Imóvel que lhe é concedido, de acordo com as especificações apresentadas pela Concedente, única e exclusivamente para os objetivos e finalidades da proposta técnica e do Termo de Concessão.

4.2 Todas as instalações e atividades desenvolvidas pela beneficiada deverão estar devidamente licenciadas pelos órgãos públicos, em especial no que se refere às licenças ambientais, caso necessário.

4.3 A construção das instalações do Proponente vencedor deverá ter início em no máximo
(.....) **meses** a contar da assinatura do Contrato, e previsão de conclusão em
(.....) **meses**, podendo ser prorrogado por ato do Poder Executivo mediante requerimento devidamente justificado.

4.4 Respeitar a destinação prevista no processo licitatório.

4.5 Sujeitar-se à fiscalização de suas atividades por parte do Município de Caratinga.

4.6 Responsabilizar-se pela apuração e recolhimento dos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, bem como pelo seguro para garantia de pessoas e equipamentos sob a sua responsabilidade, devendo apresentar, de imediato, quando solicitados, todos e quaisquer comprovantes de pagamento e quitação.

4.7 Cumprir com as determinações estabelecidas pelo Ministério do Trabalho, relativas à segurança e medicina do trabalho.

4.8 Realizar a seleção, treinamento, habilitação da mão de obra necessária e responsabilizar-se pela contratação e registro profissional do pessoal necessário, bem como pelo cumprimento das formalidades exigidas pelas Leis Trabalhistas, Sociais e Previdenciárias.

4.9 Responsabilizar-se pelos danos e prejuízos que a qualquer título causar ao Município de Caratinga, ao meio ambiente e/ou a terceiros em decorrência da execução de suas atividades, respondendo por si e por seus colaboradores.

4.10 Pagar mensalmente as taxas de consumo de água, energia elétrica e telefonia.

4.11 Manter os imóveis e benfeitorias em condições adequadas de limpeza e conservação.

4.12 Manter, durante todo o período contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação estabelecidas neste Edital.

4.13 Prestar todas as informações e/ou esclarecimentos relativos à utilização do imóvel que lhe forem solicitados pela Concedente.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

5.1 São Encargos a serem cumpridos pelo CONCESSIONÁRIA, nos termos da Lei Municipal nº 4.069/2025:

5.1.1 construir um pavilhão que comporte no mínimo 4.000 (quatro mil) pessoas, contendo refeitório, cantina e banheiros em quantidade e tamanhos suficientes para aquele número de pessoas;

5.1.2 construir um estacionamento para no mínimo 300 (trezentos) veículos;

5.1.3 atender todas as exigências legais atinentes às condições de acessibilidade;

5.1.4 atender todas as exigências do Poder Público nas esferas municipais, estaduais e federais;

5.1.5 permanecer em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município, sendo que em caso de inadimplência por período superior a 12 (doze) meses, fica sujeito à reversão do benefício recebido;

5.1.6 permanecer em situação regular junto aos órgãos ambientais, atendendo todas as exigências legais atinentes ao seu ramo de atividade;

5.1.7 edificar ao menos 40% (quarenta por cento) da área do terreno recebido em direito real de uso ou ainda em caso de impossibilidade apresentar justificativa junto à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos;

5.1.8 vedada alienação em parte ou no todo o imóvel, sem autorização do Município mediante Lei específica;

5.1.9 vedado transferir de seus direitos, ceder parte ou todo o imóvel sem prévia autorização do Município.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

6.1 O prazo de vigência da Concessão, objeto deste certame, será de 25 (vinte e cinco) anos consecutivos, contados a partir da data da assinatura do Contrato administrativo, conforme ANEXO IX, podendo ser prorrogado por igual período conforme § 1º do art. 3º, da Lei Municipal nº 4.069/2025

e mediante aprovação do Poder Executivo.

O prazo da presente concessão se iniciará na data de __/__/202__ e findará em __/__/20__.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REVERSÃO DOS BENS

7.1 Sem prejuízo de ressarcimento de outros valores, independente do prazo em que isto ocorra, reverterá ao Município o bem concedido através desta Concorrência quanto:

7.1.1 Não utilizado em sua finalidade específica;

7.1.2 Paralisadas as atividades da beneficiada por período superior a 12 (doze) meses, sem motivo justo ou de força maior.

7.1.3 Ocorrer liquidação ou dissolução.

7.1.4 Ocorrer transferência do estabelecimento para outro Município.

7.1.5 Não cumprimento de qualquer das obrigações constantes na Lei Municipal nº 4.069/2025 ou nas fixadas no presente Edital de licitação, incluindo os Encargos impostos, respeitado procedimento de apuração previsto nas referidas Leis.

7.2 Em caso de rescisão, com fundamentação nos incisos desta Cláusula, os fatos determinantes serão apurados por comissão especialmente designada, assegurada ampla defesa à CONCESSIONÁRIA.

7.3 O não cumprimento dos itens, prazos, condições mencionadas e estipuladas nesta Cláusula e outras, acarretará a perda da Concessão de Direito Real de Uso do imóvel com a reversão do mesmo, ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção por benfeitorias ou equipamentos imobilizados no empreendimento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

8.1 O cumprimento das obrigações assumidas em desacordo com o pactuado, ou seu descumprimento parcial ou total, acarretarão à CONCESSIONÁRIA as seguintes penalidades, conforme a gravidade da infração:

8.1.1 Advertência por escrito, nos casos em que não estejam sendo observadas especificações editalícias e/ou normas pertinentes.

8.1.2 Multa no percentual de 0,5% a 10% do valor do investimento nos últimos doze meses de acordo com a gravidade da infração em que a CONCESSIONÁRIA incorrer, devidamente apurada pela Administração.

8.1.3 Suspensão pelo período de 24 (vinte e quatro) meses para licitar ou contratar com o Município, pela recusa em observar as disposições deste Contrato.

8.1.4 Declaração de inidoneidade, nos termos do art. 156, inc. IV da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

8.2 A pena de multa prevista nesta Cláusula não tem caráter compensatório, porém moratório e, conseqüentemente, o pagamento dela não exime a CONCESSIONÁRIA da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha acarretar ao Município ou a terceiros.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 Os casos omissos do presente Contrato serão resolvidos em estrita obediência às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas posteriores alterações, bem como através da legislação pertinente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VINCULAÇÃO

10.1 O presente contrato está vinculado ao PROCESSO nº 386/2025, CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA nº 05/2025, à Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações, Lei Federal nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995, Lei Municipal nº 4.069/2025 e demais legislações pertinentes ao assunto.

10.2 É parte integrante deste Contrato, o Edital de CONCORRÊNCIA Nº 05/2025 e seus anexos, o qual corrobora com cláusulas e condições que porventura não estejam relatadas neste termo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

11.1 Nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, a responsabilidade pela gestão dessa contratação ficará a cargo da Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos.

11.2 A fiscalização desta contratação será realizada pelos servidores

_____, cabendo a este (s) informar (em) ao Gestor competente, através de termo circunstanciado, a data e condições da execução contratual, documentando todas as comunicações realizadas com a CONCESSIONÁRIA.

11.3 A omissão, total ou parcial, da fiscalização do contrato não eximirá o CONCESSIONÁRIA da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência.

11.4 Ao tomar (em) conhecimento de qualquer irregularidade ou inadimplência por parte da CONCESSIONÁRIA, o(s) titular(es) da fiscalização dever(ão), de imediato, comunicar por escrito o gestor de contratos e o órgão de administração do CONCEDENTE, que tomará(ão) as providências para que se apliquem as sanções prevista em Lei, sob pena de responsabilidade solidária pelos danos causados por sua (s) omissão(ões).

11.5 Cabe a Secretaria solicitante/gestor do contrato proceder fiscalização rotineira quanto ao efetivo cumprimento do contrato, por meio de servidor devidamente designado pela administração como fiscal do contrato.

11.6 As irregularidades constatadas pelo gestor do contrato deverão ser comunicadas a Autoridade Competente, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, para que sejam tomadas as providências necessárias para corrigi-las quando for o caso, aplicadas as penalidades previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito o foro da comarca de Caratinga, como competente para solucionar eventuais pendências decorrentes do presente contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim ajustados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito e declaram conhecer todas as cláusulas contratuais.

Caratinga, ___ de _____ de 202__.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

PREFEITO MUNICIPAL

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

1 _____

CPF:

2 _____

CPF: