

Termo de Referência 84/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
84/2024	154041-FUNDACAO UNIVERSIDADE DO MARANHÃO	PAULO ROBERTO MOREIRA SOUSA GUIMARAES	19/08/2024 09:17 (v 5.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
I - alienação e concessão de direito real de uso de bens/Concessão de direito real de uso de bens	363/2024	23115.019220/2024-09

1. Definição do objeto

1.1. Concessão de uso a título oneroso de área física pertencente à Universidade Federal do Maranhão no CENTRO DE CIÊNCIAS DE BALSAS, localizado na cidade de Balsas-MA, conforme demonstrado na tabela abaixo, destinada à exploração e operação comercial de serviços de venda de alimentos e bebidas não alcoólicas (cantina/lanchonete) para o atendimento da comunidade universitária.

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	ÁREA	VALOR /M²	VALOR DO ALUGUEL (A)	TAXA DE ÁGUA (B)	TAXA DE ENERGIA	VALOR MENSAL MÍNIMO A SER PAGO	QUANT. MESES	VALOR TOTAL DA CONCESSÃO
01	Concessão de uso a título oneroso da cantina (lanchonete) - Centro de Ciências de Balsas	19356	19 m²	R\$ 24,55	R\$ 466,45	R\$ 50,00	R\$ 125,05	R\$ 641,50	60	R\$ 38.490,00

1.2. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3 O critério para julgamento das propostas de preços será de **maior valor ofertado (percentual)**, levando em consideração o valor mensal a ser pago pelo uso do imóvel,

1.3.1. A proposta e os lances a serem cadastrados no sistema COMPRASNET será pelo maior percentual de desconto, conforme orientações contida no anexo I deste termo, em virtude do sistema não possibilitar o cadastro direto do maior lance ou oferta.

1.4. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.4.1. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista a necessidade de funcionamento ininterrupto e o atendimento contínuo das necessidades da comunidade universitária. A prestação contínua dos serviços garante que os estudantes, servidores e visitantes tenham acesso a produtos alimentícios de alta qualidade de forma regular e consistente, promovendo a saúde e o bem-estar de todos os usuários.

1.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

## **2. Fundamentação da contratação**

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2023, conforme detalhamento a seguir:

I - ID PCA no PNCP: 520/2023

II - Data de publicação no PNCP: 31/01/2024

III - Id do item no PCA: 2003

IV - Classe/Grupo: 831

V - Identificador da Futura Contratação: 154041-90168/2023;

## **3. Descrição da solução**

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

## **4. Requisitos da contratação**

### **4.1 Sustentabilidade:**

4.1.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.1.1.1 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar critérios de sustentabilidade nas obrigações com a CONCEDENTE expressos e observados os fundamentos legais constantes no Decreto nº 7.746/2012, a Lei nº 12.305/2010, bem como a IN nº 1/2010 – SLMTI/MP.

4.1.1.2 Proceder a correta separação e destinação de resíduos oriundos de seu estabelecimento, não sendo de responsabilidade da UFMA fazer a gestão dos mesmos, o descarte deve ser feito diariamente e em local apropriado, sob as penas da Lei, fora das dependências da universidade;

4.1.1.3 Deixar disponível lixeiras aos usuários com tampas e identificadas. Minimamente duas lixeiras, sendo, uma para resíduos orgânicos e outra para recicláveis;

4.1.1.4 Não descartar, em hipótese nenhuma, óleo de cozinha no solo ou vias hídricas, o mesmo deve ser coletado em recipiente apropriado e destinado aos pontos de coleta do produto;

4.1.1.5 Adotar política de uso racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios;

4.1.1.6 Optar pelo uso de produtos de limpeza biodegradáveis;

4.1.1.7 Usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

## **4.2 Subcontratação**

4.2.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

## **4.3 Garantia da contratação**

4.3.1 . Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

## **4.4 Vistoria**

4.4.1 A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 09 horas às 12 horas no período da manhã, e das 14 horas às 16 horas no período da tarde.

4.4.1.1 A vistoria técnica deverá ser realizada após agendamento junto à Diretoria do Centro de Ciências de Balsas (CCBL/UFMA), via telefone pelo número (98) 3272-9071 ou via e-mail através do endereço eletrônico [diretoria.ccbl@ufma.br](mailto:diretoria.ccbl@ufma.br)

4.4.2. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para abertura da sessão pública.

4.4.3. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.4.4. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.4.5. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

## **5. Modelo de execução do objeto**

**5.1** A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

### **5.1.1 Quanto ao funcionamento:**

5.1.1.1 O horário de funcionamento padrão da cantina/lanchonete será de segunda-feira à sexta-feira, no horário de funcionamento do Campus nos turnos manhã, tarde e noite.

5.1.1.2 A CONCESSIONÁRIA estará autorizada a vender lanches/alimentos que não estão no rol constantes no item 5.3.1.1 deste termo de referência, desde que informado previamente à equipe de fiscalização do contrato.

### **5.1.2 Quanto ao atendimento:**

5.1.2.1 Venda de lanches, tais como: refrigerantes, água mineral, sucos naturais, cafés com diversas apresentações, doces, salgados, lanches rápidos.

5.1.2.2 Lista de preços afixada em lugar visível.

5.1.2.3 Responsabilizar-se pela higienização constante dos ambientes ocupados, das mesas e cadeiras, bem como pela separação, acondicionamento selecionado e depósito apropriado dos resíduos inaproveitáveis gerados pela lanchonete.

5.1.2.4 Atender ao público com agilidade, presteza e cordialidade.

5.1.2.5 Disponibilizar caixa com diversos sistemas de pagamento (crédito, débito, chave pix, transferências bancárias e etc)

5.1.2.6 Disponibilizar atendimento prioritário, através de placas ou cartazes indicativos, que assegurem o tratamento diferenciado e atendimento imediato às pessoas com deficiência, aos idosos com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, às gestantes, às lactantes, às pessoas com crianças de colo e aos obesos, nos termos da Lei nº 10.048/2000.

5.1.2.7 Garantir a qualidade higiênico-sanitário e nutricional dos produtos comercializados e adequar-se aos regulamentos vigentes.

5.1.2.8 Dispor de quaisquer equipamentos necessários à realização de suas atividades.

### **5.1.3 Quanto à Segurança e Conservação**

5.1.3.1 A CONCESSIONÁRIA, antes de instalar qualquer equipamento no local concedido deverá verificar as condições da rede elétrica, qualquer dano causado em função de má instalação será de inteira responsabilidade desta.

5.1.3.1.1 A consulta prévia à instalação de equipamento deverá ser feita ao fiscal do contrato.

5.1.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá cuidar da guarda e segurança dos móveis, equipamentos, utensílios e estoque físico dos alimentos, ficando a CONCEDENTE isenta de qualquer responsabilidade em caso de sinistros.

5.1.3.3 É obrigação da CONCESSIONÁRIA manter a área concedida, interna e externamente, bem como passeios, em perfeito estado de conservação, sendo de sua inteira

responsabilidade proceder, às suas expensas, os reparos que se fizerem necessários, tais como em pinturas, pisos e instalações hidráulicas e elétricas, mediante autorização prévia da UFMA.

5.1.3.4 A CONCESSIONÁRIA deve responsabilizar-se pela limpeza e higiene da área ocupada, incluindo os materiais utilizados e descarte adequado do lixo e ainda, a disponibilização de papel toalha e álcool em gel ou outro produto de higienização das mãos.

5.1.3.5 Caso haja necessidade da instalação de tubulações elétricas e lógicas, estas deverão ser aparentes e discretas (na cor da parede), preferencialmente, próximas ao rodapé com subidas nos cantos.

5.1.3.6 Zelar pela boa manutenção do local.

5.1.3.7 Toda manutenção e alteração estrutural do espaço físico deverá ser autorizada pela fiscalização contratual e equipe técnica da UFMA, com parecer a ser solicitado pelo fiscal de Contrato ao setor responsável pela manutenção e infraestrutura.

5.2 Rotinas a serem cumpridas

5.2.1 A execução contratual observará as rotinas abaixo:

5.2.1.1 Operar nos horários estabelecidos pelo campus, garantindo atendimento contínuo durante os períodos letivos.

5.2.1.2 Ter capacidade para atender à demanda da comunidade acadêmica, especialmente em períodos de maior fluxo.

5.2.1.3 Contar com equipe qualificada na manipulação de alimentos.

5.3 Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.3.1 A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.3.1.1 Cardápio: as especificações de itens mínimos a serem disponibilizados na lanchonete /cantina, conforme tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
	BEBIDAS
1	Água mineral sem gás – garrafa com 500ml e copo de 200ml
2	Água mineral com gás – garrafa com 500ml e copo de 200 ml
3	Água de coco – unidade ou embalagem com 200ml
4	Achocolatado – embalagem individual ou xícara (120ml/240ml) - com e sem açúcar
5	logurte sabores diversos – embalagem com 200ml - com açúcar e sem açúcar

6	Café expresso - xícara (90ml/120ml/240ml) – disponibilização de açúcar e adoçante à parte
7	Café expresso com leite com e sem lactose – xícara (90ml/120ml/240ml) – disponibilização de açúcar e adoçante à parte
8	Capuccino – com ou sem açúcar - xícara (90ml/120ml/240ml)
9	iogurte natural ou de frutas (diet/light) – embalagem com porção individual
10	Leite com chocolate frio e quente (com e sem adição de açúcar);
11	Leite frio e quente (com e sem adição de açúcar com e sem lactose);
12	Refrigerante em lata ou litro (com açúcar e sem açúcar)
13	Suco de frutas– copo (200 ml/300ml/500ml)
14	Suco de polpa natural sabores variados - copo (200 ml/300ml/500ml)
15	Vitamina de frutas - copo (200 ml/300ml/500ml)
<b>LANCHES E SALGADOS</b>	
16	Sanduíche Natural
17	Hambúrguer
18	Sanduíche misto (com presunto e queijo)
19	Pão francês com manteiga
20	Pão com ovo
21	Pão de queijo padrão
22	Pão com queijo
23	Misto Quente (Queijo e Presunto)

24	Empada
25	Cachorro Quente
26	Enrolado de presunto e queijo
27	Pastel assado (com, no mínimo, 3 recheios diferentes)
28	Tortas (Salgadas e Doces)
29	Mini pizza
30	Bolos em fatia
31	Tapioca simples
32	Tapioca com margarina
33	Tapioca com recheio
34	Cuscuz de milho
35	Esfirra aberta ou fechada
36	Quibe assado
37	Rizole assado

5.3.1.2. Quantitativo de usuários do Campus

DISCENTES	DOCENTES	TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS	TOTAL
320	37	16	373

5.3.1.3. As informações pertinentes ao espaço (lanchonete/cantina) estão como encarte deste termo de referência onde constam a planta do imóvel bem como o memorial descritivo.

5.4 Materiais a serem disponibilizados

5.4.1 Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, promovendo sua substituição quando necessário:

5.4.1.1 Estufas para conservação de salgados.

5.4.1.2. Balcão expositor refrigerado ou similar.

5.4.1.3 Mesas e cadeiras em quantidade suficiente para atendimento ao público, atentado-se para não ultrapassar a área dimensionada de ocupação.

5.4.1.4 Pratos, talheres, guardanapos e todo o utensílio necessário para a perfeita prestação de serviços.

5.4.1.4.1 A Concessionária deve dar preferência ao uso de materiais e embalagens reutilizáveis ou biodegradáveis;

5.4.1.5. Fogão, forno, micro-ondas e afins na quantidade necessária para a perfeita prestação de serviços.

5.4.1.6. Geladeira, freezer e afins na quantidade necessária para a perfeita prestação de serviços.

5.4.1.7. Lixeiras de coleta seletiva grandes com tampas.

5.4.2 Em caso de instalação de medidor de energia elétrica no espaço a ser concedido, caberá a concessionária providenciar a titularidade da conta contrato junto à empresa responsável pelo fornecimento de energia elétrica.

## **6. Modelo de gestão do contrato**

### **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

6.1. O termo de concessão de uso deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, sua vigência será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.2.1. Não será considerado suspensão do contrato eventual interrupção dos serviços em decorrência de férias acadêmicas.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, devendo ser realizada via peticionamento eletrônico através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI-UFMA - disponível no endereço eletrônico [www.ufma.br](http://www.ufma.br), admitindo-se o uso de mensagem eletrônica em caso de impossibilidade técnica deste.

6.4. A entidade poderá convocar representante da CONCESSIONÁRIA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do termo de concessão, a UFMA poderá convocar o representante da CONCESSIONÁRIA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.



Excepcionalmente, nos meses correspondentes nos meses correspondentes às férias escolares conforme calendário acadêmico divulgado pela instituição, o valor da contrapartida devida será o correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor mensal pactuado no Contrato de Concessão.

## 6.6 Fiscalização

6.6.1 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) da concessão, ou pelos respectivos substitutos ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

## 6.7 Fiscalização Técnica

6.7.1. O fiscal técnico da concessão acompanhará a execução da concessão, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no termo de concessão, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI](#));

6.7.2. O fiscal técnico da concessão anotar no histórico de gerenciamento da concessão todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#) e [Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II](#));

6.7.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico da concessão emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

6.7.4. O fiscal técnico da concessão informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#));

6.7.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução da concessão nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do termo de concessão. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#));

6.7.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII](#)).

## 6.9 Fiscalização Administrativa

6.8.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.8.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações da concessão, o fiscal administrativo atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

6.8.3. A fiscalização técnica e administrativa do contrato poderá ser exercida pelo mesmo servidor, caso necessário.

## 6.9 Gestor do Contrato

6.9.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de

gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.9.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.9.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.9.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.9.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.9.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.9.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **7. Critérios de medição e pagamento**

### **7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

7.1. Os valores mensais a serem pagos pela concessionária, deverão ser recolhidos em Conta da União, por intermédio de Guia de Recolhimento da União - GRU, até o dia 10 de cada mês seguinte ao uso do imóvel. Na GRU deverá constar o valor da concessão, a taxa de fornecimento de água /esgoto e energia.

7.1.1 Caso o décimo dia do mês não seja dia útil bancário, o pagamento deverá ser realizado no 1º dia útil seguinte.

7.1.2 A responsabilidade pela geração mensal do GRU é de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

7.1.2.1 A CONCEDENTE disponibilizará manual orientativo para geração do GRU.

7.2 Nos casos de eventuais atrasos no pagamento do aluguel mensal, como das demais taxas, será cobrada multa de 1% (um por cento) ao dia e os valores devidos deverão ser atualizados financeiramente desde a data referida no item 7.1 até a data do efetivo pagamento, tendo como base o índice da taxa SELIC.

7.2.1 A multa a qual se refere o item 7.2 poderá ser recolhida até 2 (dois) mês subsequentes à sua ocorrência sem que seja aplicada penalidades à CONCESSIONÁRIA.

7.3 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da assinatura do Termo de Concessão de Uso.

7.4 Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela CONCEDENTE, do índice IGPM (Indicador Geral de Preços do Mercado), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, com base na seguinte fórmula (art. 5º do Decreto n.º 1.054, de 1994):

7.4.1 Os valores referentes a taxa de água e energia poderão ser revisados anualmente no momento da renovação contratual, mediante apresentação de documentos comprobatórios por parte dos Concessionários relativo às taxas que desejam que sejam revisadas.

$R = V (I - I^0) / I^0$ , onde:

R = Valor do reajuste procurado;

V = Valor contratual a ser reajustado;

$I^0$  = índice inicial - refere-se ao índice de custos ou de preços correspondente à data fixada para entrega da proposta na licitação;

I = Índice relativo ao mês do reajustamento;

7.4.1 Para simplificação do cálculo do item 7.4, poderá ser utilizada "Calculadora Cidadã", disponibilizada pelo Banco Central do Brasil.

7.5 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.6. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a CONCESSIONÁRIA pagará à CEDENTE a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

7.7. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

7.8. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.9. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.10. O reajuste será realizado por apostilamento.

7.11 Excepcionalmente, nos meses correspondentes aos meses correspondentes às férias escolares conforme calendário acadêmico divulgado pela instituição, o valor da contrapartida devida será o correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor mensal pactuado no Contrato de Concessão.

7.12 Excepcionalmente, no mês de dezembro, quando há uma diminuição do fluxo de alunos, professores, técnicos administrativos, estagiários, terceirizados e visitantes eventuais, decorrentes do período do Natal e Ano Novo, o valor da contrapartida devida corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor mensal pactuado no Contrato de Concessão.

7.13 Excepcionalmente, nos meses em haja greve ou qualquer paralisação que suspenda as aulas, na fração igual ou superior a 15 (quinze) dias no referido mês, o valor da contrapartida devida também será o correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor mensal pactuado no Termo de Concessão.

7.14 Havendo adesão total do corpo docente e/ou técnicos administrativo do prédio correspondente, mediante solicitação da concessionária, poderá ser concedido a suspensão total do pagamento devido.

## 8. Critérios de seleção do fornecedor

### 8.1 Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1 A concessionária será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pela **maior oferta**, a ser registrado no sistema eletrônico como Percentual de Desconto (D), considerando 4 (quatro) casas decimais, conforme documento Orientação para formulação de proposta e lances, Anexo I deste Termo de Referência.

8.1.2 Para fins de aceitação, o lance e/ou proposta mínima a ser cadastrado no sistema deverá ser de 1% (um por cento) de desconto, que, aplicada a fórmula prevista no anexo I, dará o mesmo valor do mínimo aceitável, previsto na tabela do item 1.1. Por exemplo, caso o valor mensal estimado seja de R\$1.000,00 e o fornecedor pretenda ofertar uma proposta ou lance de R\$ 1.000,00 deverá ser cadastrado no sistema o percentual de desconto de 1%. Caso a proposta seja de R\$1.200,00, deverá ser cadastrado um percentual de desconto de 1,2%.

### 8.2 Regime de execução

8.2.1 O regime de execução da concessão de uso será empreitada por preço unitário.

### 8.3 Exigências de habilitação

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

#### 8.3.1.1 Habilitação jurídica

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

8.3.1.1.2 **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

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

8.3.1.1.4 **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada -**

**EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**8.3.1.1.5 Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#).

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

**8.3.1.1.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

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

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

### **8.3.1.2 Habilitação fiscal, social e trabalhista**

**8.3.1.2.1.** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

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

**8.3.1.2.3.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

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

**8.3.1.2.5** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual e Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

**8.3.1.2.6.** Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

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

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

### 8.3.1.3 Qualificação Econômico-Financeira

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

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

### 8.3.1.4 Qualificação Técnica

8.3.1.4.1 Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

## 9. Estimativas do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 38.490,00

9.1. O valor estimado total para a concessão de uso dos espaço físico será R\$ 38.490,00 (trinta e oito mil, quatrocentos e noventa reais).

## 10. Adequação orçamentária

10.1. Não haverá qualquer dispêndio de recursos orçamentários nesta concessão de uso de imóvel.

## 11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA**

Equipe de Planejamento da Contratação



*Assinou eletronicamente em 16/08/2024 às 16:14:01.*

**GISELIA BRITO DOS SANTOS**

Equipe de Planejamento



*Assinou eletronicamente em 19/08/2024 às 09:06:32.*

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo I - Orientacao para formulacao de lances.pdf (19.04 KB)
- Anexo II - Anexo II - Planta e Memorial Descritivo.pdf (217.18 KB)
- Anexo III - Anexo III - ETP102\_2024.pdf (716.12 KB)
- Anexo IV - Anexo IV - Minuta\_de\_Contrato.pdf (110.34 KB)



**Anexo I - Anexo I - Orientacao para formulacao de  
lances.pdf**

**Anexo I - Orientação para a formulação de proposta e/ou lances**

O valor mensal para a concessão que o licitante está disposto a ofertar deverá ser aplicado à fórmula abaixo indicada, sendo convertido no Percentual de Desconto (D) que o licitante deverá registrar no sistema eletrônico COMPRASNET. Portanto, a proposta e/ou lances deverão ser registrados em forma de Desconto (D), que representará o valor mensal que o licitante se propõe a pagar pela utilização do imóvel:

$$D = (VC/100) \times 100/EST$$

Sendo:

D = Percentual de Desconto (%)

VC = Valor Mensal da Concessão (de acordo com a proposta do licitante)

EST = Valor Mensal Estimado da Concessão (valor estimado pela UFPB, constante na tabela do item 1.1)

EXEMPLO: Sendo o Valor Mensal Estimado da Concessão (EST) = R\$ 1.000,00

Se o licitante pretende ofertar um valor mensal pela Concessão de = R\$ 1.500,00, então:

<b><math>D = (VC/100) \times (100/EST)</math></b> <b><math>D = (1500/100) \times (100/1000)</math></b> <b>D = 1,500%</b>	O licitante propôs pagar o valor de R\$1.500,00 como Valor Mensal de Concessão (VC). Aplicando a fórmula, este valor resulta em um <b>Percentual de Desconto (D) de 1,500%, que será o percentual que o licitante deverá registrar como proposta no sistema eletrônico COMPRASNET.</b>
--	--

Na tabela a seguir, são apresentados exemplos de variados valores de Desconto e o cálculo dos respectivos Valores Mensal de Concessão (CMC), considerando um valor estimado de R\$ 1.000,00.

OBSERVAÇÃO: os valores abaixo são meramente ilustrativos, servindo apenas de exemplos para facilitar a compreensão e formulação das propostas/lances por parte dos licitantes.

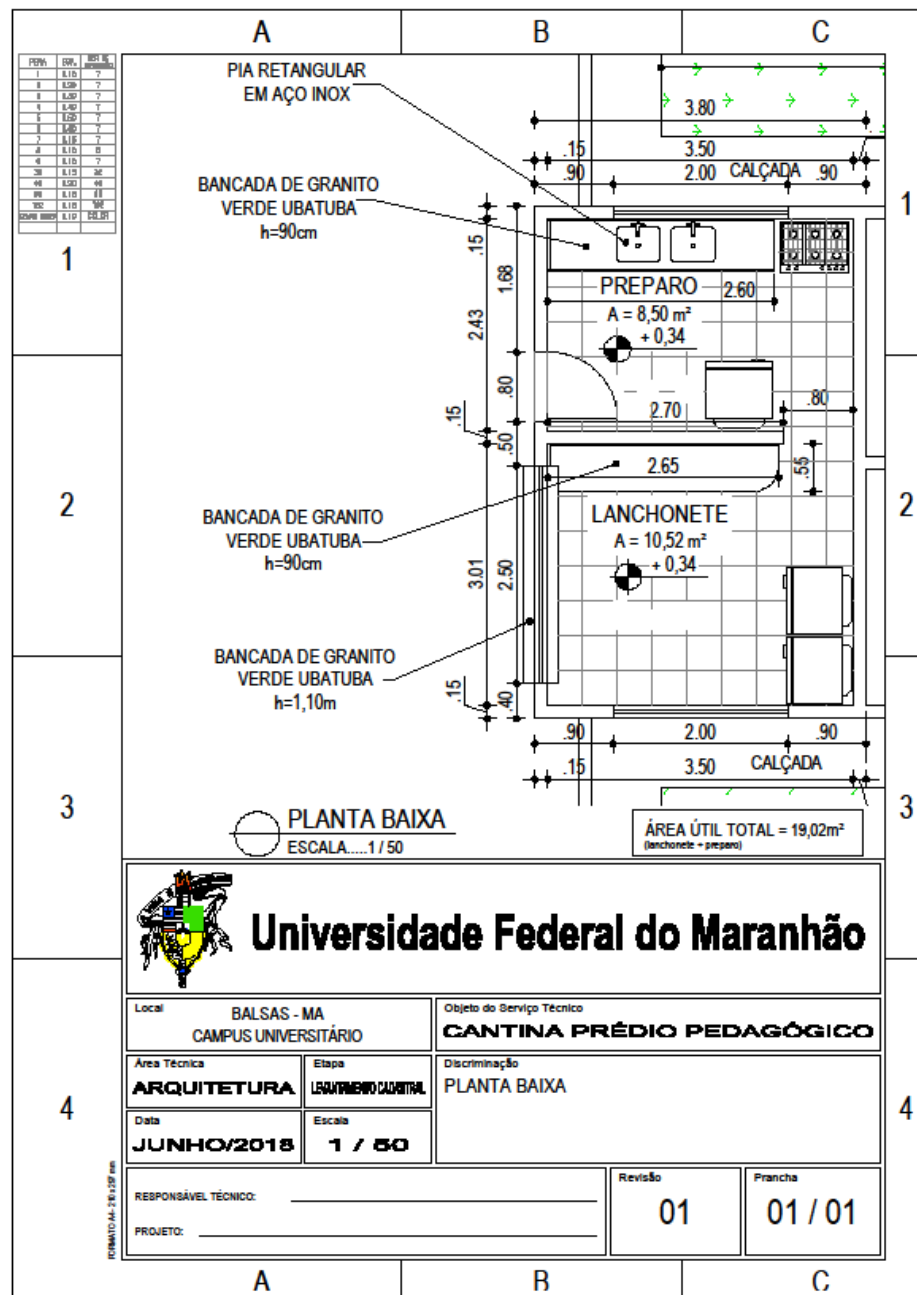
Referências para cálculo do Valor Mensal de Concessão (VC)			
D (Percentual de Desconto)	D = (VC/100 x 100/EST)		VC (R\$)
1,000%	1,000 x EST	1,000 x 1.000,00	1.000,00
1,001%	1,001 x EST	1,001 x 1.000,00	1.010,00
1,025%	1,025 x EST	1,025 x 1.000,00	1.025,00
1,100%	1,100 x EST	1,100 x 1.000,00	1.100,00
1,150%	1,150 x EST	1,150 x 1.000,00	1.150,00
1,500%	1,500 x EST	1,500 x 1.000,00	1.500,00
2,000%	2,000 x EST	2,000 x 1.000,00	2.000,00
2,050%	2,050 x EST	2,050 x 1.000,00	2.050,00
2,500%	2,500 x EST	2,500 x 1.000,00	2.500,00
3,000%	3,000 x EST	3,000 x 1.000,00	3.000,00
5,000%	5,000 x EST	5,000 x 1.000,00	5.000,00

OBSERVAÇÃO: Será desclassificada a proposta e/ou lance cujo Percentual de Desconto (D) seja menor do que 1% (um por cento), visto que, aplicando a fórmula, resultará em valor inferior ao mínimo estimado pela Administração.

**Anexo II - Anexo II - Planta e Memorial Descritivo.pdf**

## Planta e Memorial Descritivo Lanchonete Campus Balsas

### PLANTA BAIXA



### Memorial Descritivo Cantina Campus Balsas Prédio de pedagógico

A Cantina, situada no Campus de Balsas- Prédio Pedagógico, possui área 19,02m², com acabamento em piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, bancada em granito cinza andorinha, forro de PVC, as instalações elétrica, hidráulica e sanitária adequadas, e bom estado de conservação.

**Anexo III - Anexo III - ETP102\_2024.pdf**

# Estudo Técnico Preliminar 102/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 23115.019220/2024-09

## 2. Descrição da necessidade

2.1. A Universidade Federal do Maranhão (UFMA) tem como missão proporcionar um ambiente acadêmico que não só favoreça a excelência educacional, mas que também atenda às necessidades básicas e de bem-estar de sua comunidade universitária. No campus de Balsas, há uma carência significativa de serviços de alimentação, o que obriga estudantes, servidores e visitantes a se deslocarem para fora das instalações da universidade em busca de lanches e refeições. Esse deslocamento não apenas consome tempo valioso, mas também compromete a segurança e a conveniência, especialmente durante períodos de alta demanda acadêmica.

2.2. Diante dessa carência, torna-se imprescindível a concessão de uso de imóvel a título oneroso, pertencente à UFMA, para a instalação e operação de um ponto de venda e comercialização de lanches no campus de Balsas. Esta contratação visa resolver o problema da falta de opções alimentares no local, atendendo diretamente aos seguintes aspectos do interesse público:

2.2.1. A presença de um ponto de venda de lanches no campus oferecerá maior comodidade para a comunidade acadêmica, permitindo que estudantes, servidores e visitantes possam se alimentar sem a necessidade de se deslocarem para fora da universidade.

2.2.2. Ao reduzir o tempo gasto em deslocamentos para adquirir alimentos, a UFMA contribui para o aumento da eficiência e produtividade de seus estudantes e servidores, que poderão dedicar mais tempo às suas atividades acadêmicas e profissionais.

2.2.3. A disponibilização de serviços de alimentação dentro do campus promove um ambiente mais seguro, minimizando os riscos associados a deslocamentos frequentes, especialmente em horários noturnos ou em áreas adjacentes que possam apresentar riscos à segurança pessoal.

2.2.4 A oferta de lanches e refeições rápidas de qualidade assegurará que a comunidade universitária tenha acesso a alimentos seguros e nutritivos, contribuindo para a melhoria da saúde e da qualidade de vida.

2.2.5 A concessão de uso oneroso do imóvel permitirá à UFMA gerar receitas adicionais, que poderão ser reinvestidas em melhorias para o campus de Balsas, beneficiando ainda mais a comunidade universitária.

2.2.6 A contratação promoverá oportunidades de negócio para empreendedores da região, fomentando a economia local e incentivando a criação de empregos e a circulação de renda na comunidade de Balsas.

2.3 A necessidade da concessão de uso do imóvel no campus de Balsas da UFMA é clara e justificada pela perspectiva do interesse público. A resolução do problema de falta de serviços de alimentação no campus contribuirá significativamente para a melhoria da qualidade de vida, segurança, eficiência e bem-estar da comunidade universitária, além de gerar receitas adicionais e fomentar o desenvolvimento econômico local. Desta forma, a contratação proposta é não apenas necessária, mas também estratégica e benéfica para todos os envolvidos.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Centro de Ciência de Balsas	Gisélia Brito dos Santos
Diretoria de Administração	Claudio Santana Pereira e Silva

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

#### 4.1 Requisitos Gerais da Concessão

4.1.1 O fornecimento da alimentação acontecerá única e exclusivamente dentro da dependência da UFMA através da concessão de espaço público oneroso, no seguinte endereço:

ITEM	LOCAL - CANTINA	ENDEREÇO	MUNICÍPIO
01	Cantina - Campus Balsas	MA-140, KM 04	Balsas/MA

4.1.2 O concessionário deverá fornecer lanches (salgados, sanduíches, cafés e sucos, biscoitos, chocolates, refrigerantes, etc.), bem como serviço de refeições rápidas (fastfood) e opcionalmente o serviço de refeição do tipo Prato Feito (PF), conforme disposição física e sanitárias dos ambientes que possam permitir este tipo de exploração comercial, devendo para isso proceder com toda regulamentação da exploração comercial que optar realizar.

#### 4.2 Requisitos Técnicos:

4.2.1 Poderão ser vendidos na cantina/lanchonete produtos alimentícios frescos e/ou de procedência comprovada.

4.2.2 Deverão ser oferecidas opções de lanches saudáveis, incluindo opções para dietas especiais (vegetarianas, veganas, sem glúten, etc.).

4.2.4 Poderá ser realizada adequação do espaço para instalação de cozinha e área de atendimento, respeitando as normas sanitárias e de segurança alimentar.

4.2.5 Deverão ser disponibilizadas na área de atendimento ao público mesas e cadeiras, garantindo conforto e acessibilidade.

4.2.6 Deverão ser providenciadas instalações adequadas para armazenagem e refrigeração de alimentos.

4.2.7 Deverão ser cumpridas rigorosamente as normas da Anvisa e demais órgãos reguladores em relação à higiene e manipulação de alimentos.

4.2.8 Deverá haver capacidade técnica e operacional para atender a demanda do campus, incluindo horários de pico.

#### 4.3 Requisitos de Sustentabilidade

4.3.1 Além dos critérios de sustentabilidade que eventualmente venham a ser inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.3.1.1 Proceder a correta separação e destinação de resíduos oriundos de seu estabelecimento, não sendo de responsabilidade da UFMA fazer a gestão dos mesmos. O descarte deve ser feito diariamente e em local apropriado, sob penas da Lei, fora das dependências da universidade;

4.3.1.2 Deixar disponível, no mínimo, 2(duas) lixeiras aos usuários com tampas identificadas, sendo uma para resíduos orgânicos e outra para recicláveis;

4.3.1.3 Não descartar, em hipótese nenhuma, óleo de cozinha no solo ou vias hídricas, o mesmo deve ser coletado em recipiente apropriado e destinado aos pontos de coleta do produto;

4.3.1.4 Adotar política de uso racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios;

4.3.1.5 Optar pelo uso de produtos de limpeza biodegradáveis;

4.3.1.6 Usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

4.3.1.7 Implementar práticas como redução do uso de plásticos, reciclagem de resíduos e uso de materiais biodegradáveis.

4.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar critérios de sustentabilidade nas obrigações com a CONCEDENTE expressos e observados os fundamentos legais constantes no Decreto nº 7.746 /2012, na Lei nº 12.305/2010, bem como na IN nº 1/2010 – SLMTI/MP.

## **5. Levantamento de Mercado**

5.1. O levantamento das alternativas disponíveis no mercado para execução do serviço consistirá na análise e escolha do tipo de solução a contratar, conforme as disposições do art. 18, § 1º, V, da Lei 14.133/2021.

5.2 A melhor alternativa para a utilização do espaço público no campus de Balsas para serviços de lanchonete/cantina irá depender de alguns fatores, incluindo o contexto específico da futura contratada, as necessidades do campus e os recursos disponíveis. Seguem algumas alternativas:

5.2.1 Realização de um processo licitatório para concessão de uso de imóvel a título oneroso, permitindo que uma empresa privada instale e opere um ponto de venda de lanches no campus.

### **5.2.1.1 Vantagens**

- Geração de receita adicional para a UFMA.
- Garantia de qualidade e diversidade dos produtos oferecidos através da seleção de operadores qualificados.
- Redução de custos operacionais para a UFMA, uma vez que o concessionário arcará com os investimentos necessários.

### **5.2.1.2 Desvantagens**

- Necessidade de um processo licitatório rigoroso e bem estruturado.
- Dependência de um terceiro para a prestação do serviço, o que pode exigir monitoramento constante.



5.2.2 Permissão de uso a título precário e revogável a qualquer tempo, autorizando o uso de um bem público por particular.

#### 5.2.2.1 Vantagens

- O processo de seleção para a permissão de uso tende a ser mais simples e menos burocrático que o processo de concessão, podendo ser concluído em menor tempo.
- A permissão de uso pode ser revogada a qualquer momento, proporcionando à UFMA maior flexibilidade para ajustar ou encerrar o contrato conforme necessário.
- Pode exigir um menor investimento inicial por parte do permissionário, tornando a operação mais acessível para pequenos empreendedores.

#### 5.2.2.2 Desvantagens

- A natureza precária e revogável da permissão de uso pode gerar insegurança jurídica para o permissionário, desestimulando investimentos de longo prazo na melhoria da infraestrutura e na qualidade dos serviços.
- A revogabilidade a qualquer momento pode causar instabilidade na operação, afetando a continuidade e a qualidade do serviço prestado.
- A insegurança jurídica pode tornar a permissão de uso menos atraente para investidores, que podem preferir contratos mais estáveis e seguros, como a concessão de uso oneroso.

5.2.3 A UFMA assume a responsabilidade direta pela instalação e operação do ponto de venda de lanches, contratando funcionários e gerenciando todas as operações.

#### 5.2.3.1 Vantagens

- Controle total sobre a qualidade e operação do serviço.
- Possibilidade de reinvestir os lucros diretamente no campus

#### 5.2.3.2 Desvantagens

- Necessidade de investimento inicial significativo e gestão contínua.
- Risco de sobrecarga administrativa e operacional para a UFMA.

5.3 Cada uma das alternativas apresenta vantagens e desvantagens, sendo assim, tendo em vista a complexidade do objeto, optou-se pela concessão de uso oneroso de imóvel é a solução mais viável e vantajosa. A seguir, são apresentados os argumentos que justificam esta escolha.

5.3.1 A concessão de uso oneroso permite à UFMA gerar receita adicional através do valor de outorga e do percentual das receitas repassadas pelo concessionário. Esses recursos podem ser reinvestidos em melhorias para o campus, beneficiando a comunidade acadêmica e ampliando a capacidade de investimento da universidade em outras áreas prioritárias.

5.3.2 Ao optar pela concessão de uso oneroso, a UFMA transfere para o concessionário a responsabilidade pelos investimentos necessários na adequação do imóvel, instalação de equipamentos e operação do ponto de venda de lanches. Dessa forma, a universidade evita custos operacionais diretos e riscos financeiros associados à gestão de serviços de alimentação, concentrando seus recursos e esforços em suas atividades-fim.

5.3.3 O processo licitatório para a concessão de uso oneroso permite à UFMA estabelecer critérios rigorosos de seleção, assegurando que o concessionário seja uma empresa qualificada e experiente na operação de serviços de alimentação. Isso garante a oferta de produtos de alta qualidade, diversidade de opções alimentares, incluindo alternativas saudáveis, e cumprimento das normas de higiene e segurança alimentar.

5.3.4 A concessão de uso oneroso oferece flexibilidade contratual, permitindo ajustes conforme as necessidades e demandas da comunidade universitária. O contrato pode prever cláusulas de revisão e adaptação periódica dos serviços prestados, garantindo que o ponto de venda de lanches esteja sempre alinhado às expectativas e preferências dos usuários.

5.3.5 Ao atrair empresas locais para participar do processo licitatório, a UFMA contribui para o desenvolvimento econômico da região de Balsas. A concessão de uso promove oportunidades de negócio para empreendedores locais, gerando emprego e renda, e fortalecendo os laços entre a universidade e a comunidade.

5.3.6 Muitas empresas do ramo de alimentação já possuem a experiência e a capacidade técnica necessárias para operar eficientemente um ponto de venda de lanches. A concessão de uso porque o serviço seja prestado por operadores com conhecimento e expertise, resultando em maior eficiência e satisfação dos usuários.

## **6. Descrição da solução como um todo**

**6.1 Objeto: concessão de uso oneroso de imóvel pertencente à Universidade Federal do Maranhão (UFMA), localizado no campus de Balsas, para a instalação e operação de um ponto de venda de lanches.**

6.2 Finalidade: oferecer serviços de alimentação de qualidade à comunidade acadêmica, incluindo estudantes, servidores e visitantes, promovendo bem-estar e conveniência, além de gerar receita adicional para a UFMA.

### **6.3 Localização e Infraestrutura**

6.3.1 Localização: Imóvel localizado em área de grande circulação no campus de Balsas da UFMA, de fácil acesso para estudantes, servidores e visitantes.

6.3.2 Infraestrutura:

- Área total do imóvel: 19,00 m<sup>2</sup>
- Espaço para instalação de cozinha e preparo de alimentos.
- Área para atendimento ao público, com mesas e cadeiras.
- Instalações sanitárias adequadas para os funcionários.
- Instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas vigentes.

### **6.4 Exigências para o Concessionário**

6.4.1 Qualidade e Diversidade dos Produtos:

- Oferta de lanches variados, incluindo opções saudáveis e dietas especiais (vegetarianas, veganas, sem glúten, etc.).
- Utilização de ingredientes de alta qualidade e de procedência comprovada.

6.4.2 Higiene e Segurança Alimentar:

- Cumprimento das normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e demais regulamentos pertinentes.
- Treinamento periódico dos funcionários em boas práticas de higiene e segurança alimentar.

6.4.3 Sustentabilidade:

- Implementação de práticas sustentáveis, como redução do uso de plásticos, reciclagem de resíduos e uso de materiais biodegradáveis.
- Promoção de ações de conscientização ambiental junto à comunidade universitária.

#### 6.4.4 Atendimento ao Cliente:

- Treinamento da equipe para um atendimento cordial e eficiente.
- Disponibilidade de canais de comunicação para feedbacks e sugestões dos usuários.
- Adoção de políticas para resolver reclamações e melhorar continuamente a qualidade do serviço.

6.3 Não será solicitada garantia contratual de forma a não onerar desnecessariamente o contrato e afastar possíveis interessados.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Não há estimativa de quantidade a serem contratadas uma vez que o serviço se caracteriza pela concessão de uso de um único espaço público a ser concedido à título oneroso, onde a empresa a ser contratada pagará mensalmente à Administração para realização de atividade econômica no imóvel concedido.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 38.490,00

8.1 Conforme Laudo de Avaliação do Imóvel, a cessão onerosa terá o valor mensal de R\$ 466,45 , acrescido da taxa mensal de água no valor de R\$ 50,00 e taxa mensal de energia de R\$ 125,05, perfazendo o valor mensal de R\$ 641,50 com duração inicial de 60 meses (5 anos), conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	ÁREA	VALOR /M²	VALOR DO ALUGUEL (A)	TAXA DE ÁGUA (B)	TAXA DE ENERGIA	VALOR MENSAL MÍNIMO A SER PAGO	QUANT. MESES	VALOR TOTAL DA CONCESSÃO
01	Concessão de uso a título oneroso da cantina (lanchonete) - Centro de Ciências de Balsas	19356	19 m²	R\$ 24,55	R\$ 466,45	R\$ 50,00	R\$ 125,05	R\$ 641,50	60	R\$ 38.490,00

8.1.1 Taxa de Água: A Superintendência de Infraestrutura definiu o valor de R\$ 50,00 (cinquenta Reais) para o consumo de água, informando que o fornecimento de água é realizado através de poço artesiano.

8.1.2 Taxa de Energia: Usou-se como parâmetro, o mesmo adotado nos processos de concessões anteriores, com o custo da tarifa custando R\$ 0,92, considerando já o resultado do Reajuste Tarifário Anual de 2023, as Tarifas de Energia – TE e as Tarifas de Uso do Sistema de Distribuição – TUSD referentes à Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A. - Equatorial MA. Assim, o consumo mensal com base nas concessões vigentes de 135,92 kWh, o valor da taxa de energia perfaz um valor de R\$125,05.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

9.1 A concessão de uso oneroso de imóvel pertencente à Universidade Federal do Maranhão (UFMA), localizado no campus de Balsas, visa à instalação e operação de um ponto de venda de lanches. Considerando-se tratar de apenas um espaço a ser licitado, é necessário justificar a inviabilidade do parcelamento da cessão:

### **9.1.1 Natureza Indivisível do Imóvel**

- O espaço destinado à concessão consiste em um imóvel único, com infraestrutura específica que não permite o parcelamento sem comprometer sua funcionalidade e viabilidade operacional.
- A divisão do imóvel comprometeria a eficiência do uso do espaço, resultando em áreas inadequadas para a instalação de uma cozinha completa, área de armazenamento, e espaço para atendimento ao público.

### **9.1.2 Viabilidade Econômica e Operacional**

- A operação de um ponto de venda de lanches em um único espaço permite ao concessionário aproveitar melhor os recursos disponíveis, reduzindo custos operacionais e otimizando a gestão.
- A concessão integral do imóvel possibilita ao operador negociar melhores condições de compra e implementar uma estrutura mais eficiente e rentável.

### **9.1.3 Capacidade Técnica**

- O parcelamento do imóvel exigiria a presença de múltiplos operadores, o que poderia dificultar a coordenação e gestão eficiente das atividades.
- A concessão a um único operador garante a padronização dos serviços, mantendo a qualidade e a segurança alimentar, além de facilitar o monitoramento e a fiscalização.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

10.1. Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1. Considerando que a presente contratação não gera ônus à instituição, não vislumbra-se necessidade de sua inclusão no Plano Anual de Contratações da UFMA para o ano de 2024.

### **11.2 PLANO DIRETOR DE LOGÍSTICA SUSTENTÁVEL UFMA**

11.2.1 O objeto da concessão está alinhado com o último Plano Diretor de Logística Sustentável publicado pela UFMA(2014), em especial com itens 3.2 – Energia Elétrica ,3.3 – Água e Esgotos e 3.5 – Qualidade de Vida no Ambiente do Trabalho. São itens que estão ligados diretamente à concessão dos espaços físicos da instituição, seja com o objetivo de reduzir gastos com energia/água ou em promover a ergonomia/conforto da comunidade acadêmica.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1. Pretende-se alcançar, com a presente contratação, o melhor atendimento às necessidades da Administração de forma contínua, eficiente e segura, no que tange a serviços de alimentação, uma vez que são atividades indispensáveis às áreas ocupadas nas edificações, contribuindo de forma significativa para o bem-estar dos usuários.

12.2. A contratação proposta será benéfica e vantajosa, uma vez que:

12.2.1. O planejamento para esta contratação ora pretendida tem sido realizado buscando o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e/ou financeiros despendidos na contratação de serviços, contemplando, assim, a demanda por atividades essenciais e auxiliares à instituição;

12.2.2. Os materiais, produtos e equipamentos a serem utilizados nos serviços deverão ser fornecidos /disponibilizados diretamente pela empresa contratada, o que resultará numa melhor aplicação dos recursos empregados;

12.2.3. A contratação não implicará em investimentos, tais como aquisições e guarda de materiais, contratação, treinamento e administração de mão de obra;

12.2.4. Os padrões aqui definidos, que contam com especificações usuais no mercado, permitirão a permanente mensuração qualitativa e quantitativa dos resultados, maximizando o aproveitamento dos serviços prestados;

12.2.5. Os parâmetros definidos para o objeto da contratação e para prestação dos serviços possibilitam obter preço compatível com a finalidade estabelecida;

12.2.6. A Lei nº 14.133/2021 e suas alterações contemplam esses serviços, que, por sua natureza, são necessários à instituição, sendo que a ausência dos mesmos pode ocasionar transtornos ao bom andamento de suas atividades. Os serviços solicitados se enquadram perfeitamente nessa essência, são de natureza necessária e, portanto, devem ser executados de forma contínua para que não se comprometa a ordem e/ou se cause prejuízos à Administração;

12.2.7. No que tange aos impactos ambientais da contratação, foram relacionadas, neste estudo, as obrigações da contratada quanto a critérios de sustentabilidade, que vão desde rotinas até critérios que deverão ser respeitados quando da aquisição e disponibilização dos materiais/produtos e equipamentos.

### **13. Providências a serem Adotadas**

13.1 Não serão necessárias adotar providências no espaço a ser concedido.

### **14. Possíveis Impactos Ambientais**

14.1. A concessão de uso oneroso de imóvel para a instalação e operação de um ponto de venda de lanches no campus de Balsas da Universidade Federal do Maranhão (UFMA) pode trazer diversos impactos ambientais. Estes impactos precisam ser identificados e gerenciados adequadamente para garantir a sustentabilidade da operação e a preservação do meio ambiente. A seguir, são descritos os possíveis impactos ambientais e as medidas mitigadoras que podem ser adotadas.

#### **14.2 Impactos Ambientais**

14.2.1 Geração de Resíduos Sólidos: operação do ponto de venda de lanches resultará na geração de resíduos sólidos, incluindo embalagens, restos de alimentos e materiais descartáveis.

- Aumento do volume de lixo no campus, podendo levar à poluição do solo e das áreas circundantes.
- Riscos de contaminação se os resíduos não forem adequadamente segregados e descartados.

14.2.2 Consumo de Recursos Naturais: operação exigirá o uso de água e energia para o preparo dos alimentos e para manter as instalações funcionais.

- Aumento no consumo de água, potencialmente sobrecarregando os recursos hídricos locais.
- Aumento no consumo de energia elétrica, contribuindo para a pegada de carbono da universidade.

14.2.3 Ruído: operações diárias e o uso de equipamentos de cozinha podem gerar ruído.

- Aumento do nível de ruído no campus, possivelmente interferindo nas atividades acadêmicas e no conforto dos usuários.

#### **14.3 Medidas Mitigadoras**

##### **14.3.1 Gestão de Resíduos Sólidos**

- Implementação de um programa de gestão de resíduos sólidos, incluindo a segregação, reciclagem e compostagem.
- Uso de embalagens biodegradáveis ou recicláveis.
- Parcerias com empresas de reciclagem e compostagem locais.

##### **14.3.2 Eficiência no Uso de Recursos Naturais**

- Instalação de equipamentos de cozinha eficientes em termos de consumo de energia e água.
- Uso de tecnologias sustentáveis, como iluminação LED e torneiras com dispositivos de redução de fluxo.
- Campanhas de conscientização para a equipe sobre o uso racional de recursos.

##### **14.3.3 Controle de Ruídos**

- Uso de equipamentos de cozinha com baixo nível de ruído.
- Manutenção regular dos equipamentos para garantir seu funcionamento silencioso.
- Definição de horários de operação que minimizem a interferência com as atividades acadêmicas.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Após análise detalhada das necessidades da Universidade Federal do Maranhão (UFMA) no campus de Balsas, e considerando os principais elementos levantados ao longo deste estudo, conclui-se pela viabilidade da concessão de uso oneroso de imóvel para a instalação e operação de um ponto de venda de lanches. Esta decisão baseia-se em critérios técnicos, econômicos e ambientais, visando atender de forma eficaz às demandas da comunidade acadêmica., conforme os principais elementos elencados abaixo:

15.1.1 A concessão visa resolver a carência de serviços de alimentação no campus, oferecendo lanches e refeições rápidas de qualidade, diversificadas e acessíveis. A instalação de um ponto de venda dentro do campus proporcionará maior conveniência e segurança para estudantes, servidores e visitantes, promovendo o bem-estar e a satisfação da comunidade universitária.

15.1.2 A concessão de uso oneroso permite à UFMA gerar receita adicional por meio do valor de outorga e do percentual das receitas repassadas pelo concessionário. Essa receita poderá ser reinvestida em melhorias para o campus, beneficiando diretamente a comunidade acadêmica e ampliando a capacidade de investimento da universidade em outras áreas prioritárias.

15.1.3 Foram identificados e planejados mecanismos para mitigar os possíveis impactos ambientais da operação, tais como a gestão adequada de resíduos sólidos, a eficiência no uso de recursos naturais, o controle de emissões atmosféricas, a gestão de efluentes e o controle de ruído. A implementação de práticas sustentáveis e de responsabilidade social reforça o compromisso da UFMA com a preservação ambiental e o desenvolvimento local.

15.1.4 A concessão a um único operador especializado garante a padronização dos serviços, a manutenção da qualidade e a segurança alimentar, além de facilitar o monitoramento e a fiscalização. A unidade do imóvel e a operação integrada permitem maior eficiência na gestão, economia de escala e melhor atendimento às expectativas e necessidades dos usuários.

15.2 A análise dos principais elementos revela que a concessão de uso oneroso de imóvel para a venda de lanches no campus de Balsas da UFMA é a solução mais viável e vantajosa para atender às necessidades da comunidade universitária. Esta medida assegura a oferta de serviços de alimentação de alta qualidade, promove o bem-estar dos usuários, gera receita adicional para a instituição e fomenta o desenvolvimento local. Assim, a concessão é não apenas viável, mas também essencial para garantir a melhoria contínua dos serviços e das condições oferecidas pela UFMA.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**GISELIA BRITO DOS SANTOS**

Equipe de Planejamento



*Assinou eletronicamente em 05/08/2024 às 10:41:41.*

**CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA**

Equipe de Planejamento



*Assinou eletronicamente em 01/08/2024 às 10:57:20.*



## Lista de Anexos

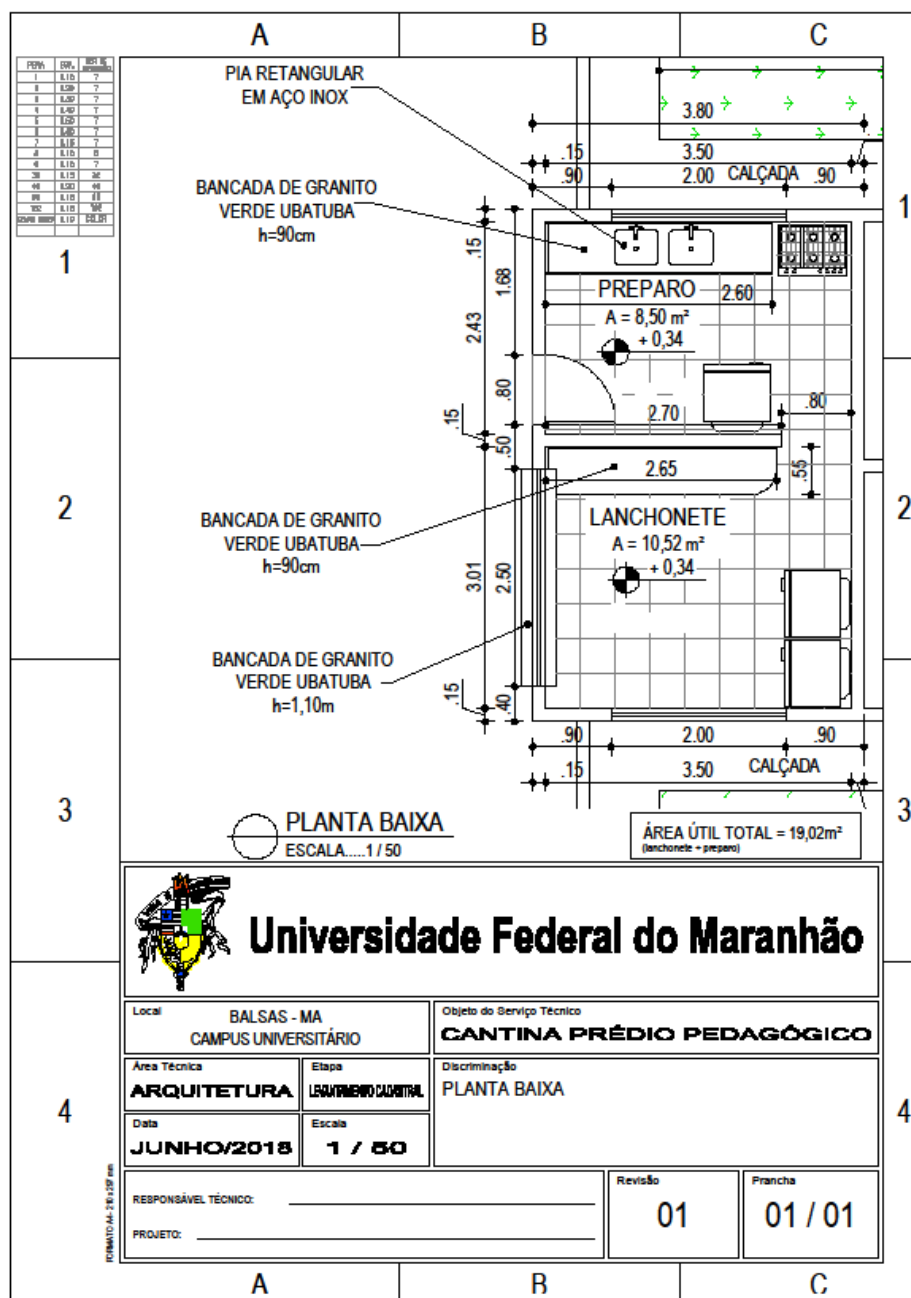
Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Planta\_Baixa\_\_\_\_Lanchonete\_Balsas.pdf (217.18 KB)
- Anexo II - Avaliacao\_de\_aluguel\_por\_comparacao\_direta\_com\_tratamento\_por\_fatores\_de\_balsas\_466\_assinado\_\_2\_\_\_\_Copia.pdf (379.16 KB)
- Anexo III - SEL\_1105761\_Nota\_Tecnica\_1.pdf (46.71 KB)

**Anexo I - Planta\_Baixa\_\_\_Lanchonete\_Balsas.pdf**

## Planta e Memorial Descritivo Lanchonete Campus Balsas

### PLANTA BAIXA



### Memorial Descritivo Cantina Campus Balsas Prédio de pedagógico

A Cantina, situada no Campus de Balsas- Prédio Pedagógico, possui área 19,02m², com acabamento em piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, bancada em granito cinza andorinha, forro de PVC, as instalações elétrica, hidráulica e sanitária adequadas, e bom estado de conservação.

**Anexo II**  
**Avaliacao\_de\_aluguel\_por\_comparacao\_direta\_com\_tratamei**  
**pdf**



## Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

**Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$466,45**

Imóvel avaliando

Espaço para lanchonete( Cantina) localizado no Campus de Balsas da universidade Federal do Maranhão

Área: 19m<sup>2</sup>

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ÁREA

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

Ponto Comercial localizado no Centro de Balsas, com bom estado de conservação.



Área:	22m <sup>2</sup>
Valor:	R\$800,00
Valor por metro quadrado:	R\$36,36
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ÁREA:	1,00

**Imóvel 2:**

Ponto Comercial localizado no Centro de Balsas, com bom estado de conservação

Área:	330m <sup>2</sup>
Valor:	R\$6.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$18,18
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ÁREA:	1,00

**Imóvel 3:**

Ponto Comercial localizado no Centro de Balsas, com bom estado de conservação

Área:	220m <sup>2</sup>
Valor:	R\$6.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$27,27
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização ÁREA:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	36,36	1,00	1,00	36,36
2	18,18	1,00	1,00	18,18
3	27,27	1,00	1,00	27,27



Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 27,27$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 9,09$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio ( $d$ ) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |36,36 - 27,27| / 9,09 = 1,00 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |18,18 - 27,27| / 9,09 = 1,00 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |27,27 - 27,27| / 9,09 = 0,00 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ ,

onde  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e 2 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = 27,27 - 1,89 * 9,09/\sqrt{3 - 1} = 15,12$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls$ ):

$$Ls = 27,27 + 1,89 * 9,09/\sqrt{3 - 1} = 39,42$$

Cálculo do campo de arbóreo:



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO – DIAD/PPGT/UFMA

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$24,55 a R\$30,00

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$24,55

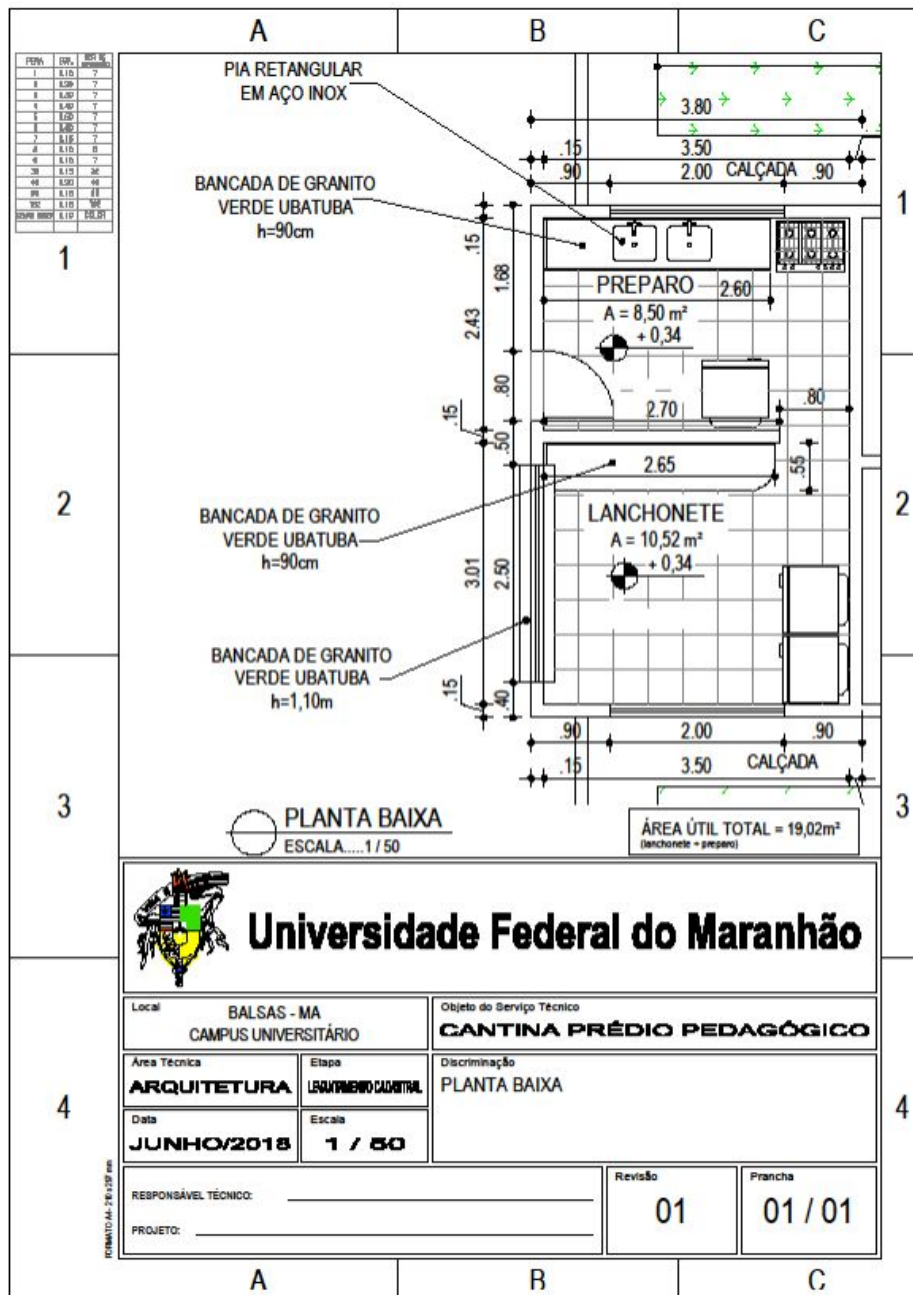
Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$24,55 \* 19,00 = R\$466,45

**Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 466,45**







UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO – DIAD/PPGT/UFMA

**Memorial Descritivo Cantina Campus Balsas Prédio de pedagógico**

A Cantina, situada no Campus de Balsas- Prédio Pedagógico, possui área 19,02m<sup>2</sup>, com acabamento em piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, bancada em granito cinza andorinha, Forro de PVC, as instalações elétrica , hidráulica e sanitária adequadas , e bom estado de conservação.

São Luís, 26 de abril de 2022

Arizza Furtado de Almeida

Arquiteta - CAU Nº A27862-9

**Anexo III - SEI\_1105761\_Nota\_Tecnica\_1.pdf**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
Av. dos Portugueses, 1966, - Bairro Vila Bacanga, São Luís/MA, CEP 65080-805  
Telefone: (98) 3272-8000 - <https://www.ufma.br>

Nota Técnica nº 1/2024/FUMA/OEG/PPGT/UFMA/DIAD/PPGT

**PROCESSO Nº 23115.019220/2024-09**

**INTERESSADO: DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO/PPGT, CENTRO DE CIÊNCIAS DE BALSAS - CCBL**

**1. Cálculo de Energia**

**TABELA ESTIMATIVA ELABORADA PELA PROCEL (Centro Brasileiro de Informação de Eficiência Energética)**

1.1 Usou-se como parâmetro, o mesmo adotado nos processos de concessões anteriores, com o custo da tarifa custando R\$ 0,92, considerando já o resultado do Reajuste Tarifário Anual de 2023, as Tarifas de Energia – TE e as Tarifas de Uso do Sistema de Distribuição – TUSD referentes à Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A. - Equatorial MA

<b>Aparelhos Elétricos</b>	<b>Dias Estimados</b>	<b>Média</b>	<b>Consumo Médio Mensal</b>
<b>Uso/Mês</b>	<b>Utilização/Dia</b>	<b>(kWh)</b>	
Cafeteira elétrica	30	1 h	6,56
Espremedor de frutas	20	10 min	0,18
Forno elétrico	30	1 h	15
Forno micro-ondas – 25 L	30	20 min	13,98
Freezer vertical/horizontal	30	24 h	47,55
Geladeira 1 porta frost free	30	24 h	39,6
Grill	10	30 min	3,2
Lâmpada fluorescente compacta – 15 W	30	5 h	2,25
Lâmpada fluorescente compacta – 23 W	30	5 h	3,45
Liquidificador	15	15 min	0,8
Sandueicheira	30	10 min	3,35
			135,92
<b>Custo da tarifa</b>			<b>R\$ 0,92</b>
<b>Valor total</b>			<b>R\$ 125,05</b>

**2. Valor do Consumo de Água:** A superintendência de Infraestrutura definiu o valor de R\$ 50,00 (cinquenta Reais) para o consumo de água, informamos que o fornecimento de água é realizado através de poço artesiano.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA, Diretor(a)**, em 30/07/2024, às 12:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.ufma.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufma.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1105761** e o código CRC **5BFF9169**.

Referência: Processo nº 23115.019220/2024-09

SEI nº 1105761

**Anexo IV - Anexo IV - Minuta\_de\_Contrato.pdf**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
Av. dos Portugueses, 1966, - Bairro Vila Bacanga, São Luís/MA, CEP 65080-805  
Telefone: (98) 3272-8000 - <https://www.ufma.br>

Minuta de Contrato nº 1129470/2024/FUMA/OEG/PPGT/UFMA/DIAD/PPGT

Processo nº 23115.019220/2024-09

**TERMO DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO Nº XX/2024, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO E A XXXXXXXXXX.**

**FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO - UFMA**, com sede na Avenida dos Portugueses, nº 1966, Bacanga, Edifício Castelo Branco, CEP: 65080-805, na cidade de São Luís/MA, inscrito no CNPJ sob o nº 06.279.103/0001-19, neste ato representado pelo Magnífico Reitor **FERNANDO CARVALHO SILVA**, portador da matrícula funcional nº 1086109, nomeado pelo Decreto Presidencial de 09 de novembro de 2023, publicado no Diário Oficial da União (DOU), Edição nº 214, Seção 2, página 1, de 10 de novembro de 2023 e em conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pelo Decreto nº 1.171, de 22/06/1994, publicada em 04/10/2011, doravante denominado simplesmente CEDENTE; o(a) Sr. (a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº.....

, expedida pelo(a) ..... e do CPF nº ....., neste ato representando a empresa/instituição ....., inscrita no CNPJ/MF sob o nº ....., sediada no município de ....., na Rua....., doravante designada CESSIONÁRIA, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 23115.019220/2024-09/, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Cessão de Uso de Imóvel, regido pelas Leis nº 14.133/2021 e nº 9.636/1998, pelo Decreto-lei nº 9.760/1946 e pelo Decreto nº 3.725/2001, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas. Este Contrato guarda inteira conformidade com o TERMO DE REFERÊNCIA.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão de uso, a título oneroso, de uma área medindo 19,02 m<sup>2</sup>, situada nas dependências da Universidade Federal do Maranhão (Campus Balsas), imóvel de propriedade da União, localizado no Campus de Balsas - Avenida MA 140, KM 04, Estrada do Gerais de Balsas, Balsas-MA.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

2.1. O prazo de vigência deste Termo de Cessão será de 05 (cinco) anos, com vigência a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, na forma do artigo 107, da Lei nº 14.133/2021.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO**

3.1. O CESSIONÁRIO pagará ao CEDENTE, pela cessão de uso, a título oneroso, de uma área medindo 19,02 m<sup>2</sup> (dezenove metros quadrados), o valor mensal de **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** e anual de **R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, referente à utilização da área cedida.

3.1.1. Além do valor relativo ao pagamento pela utilização da área cedida, o CESSIONÁRIO ressarcirá ao CEDENTE o valor referente ao consumo de energia elétrica, apurado mensalmente com instrumento medidor individual de energia elétrica (relógio de luz).

3.2. O pagamento do valor relativo à mencionada participação, proporcional, no rateio das despesas, de responsabilidade do Cessionário deverá ocorrer até o 6º (sexto) dia útil do mês seguinte ao que a obrigação

corresponder, conforme inc. I do art. 23, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

3.2.1. O Cessionário deverá enviar para o e-mail: [diretoria.ccbl@ufma.br](mailto:diretoria.ccbl@ufma.br) os comprovantes de pagamentos dos valores devidos até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao que a obrigação se referir.

3.2.2. O pagamento referente à indenização do primeiro mês será proporcional aos dias devidos.

3.2.3. O pagamento deverá ser realizado por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), em nome da Universidade Federal do Maranhão:

3.3. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Cedente não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que será acrescido encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, calculados *pro-rata-tempore*, apurados da data do vencimento até a data do efetivo adimplemento da parcela de contraprestação pecuniária devida pelo Cessionário e será aplicado no Contrato pela autoridade competente, se for o caso.

3.3.1. A taxa moratória será de 6% (seis por cento) ao dia e multa de 2% (dois por cento) da receita total e mensal da cessão uso, aplicando-se a seguinte fórmula:

Sendo:

**EM:** Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido;

**I:** Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

<b>I:</b>	(TX / 100)
	365

**TX:** Taxa;

**N:** Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento;

**VP:** Valor da Parcela em atraso; e

**M:** Multa.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1. No tocante ao reajustamento, deverá incidir reajustamentos após o interregno de um ano, aplicando-se os seguintes índices:

4.1.1. O Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, mediante termo de apostilamento.

4.1.2. No tocante ao percentual do reajustamento nos ressarcimentos de energia elétrica será o mesmo anunciado anualmente pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

4.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.3. No caso de atraso ou não divulgação do Índice de reajustamento, o Cessionário pagará ao Cedente a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o Índice definitivo, fica o Cedente obrigado a apresentar a Memória Cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

4.4. Nas aferições finais, o Índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

4.5. Caso o Índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto, de qualquer forma não possa mais ser utilizado, ou ainda, não seja o mais cabível, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.6. Na ausência de previsão legal quanto ao Índice substituto, as partes elegerão novo Índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de Termo Aditivo, conforme a legislação em vigor.



4.7. O reajustamento será realizado mediante o apostilamento.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO**

5.1. Não haverá exigência de garantia de execução para a presente contratação.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DO MODELO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E FISCALIZAÇÃO**

### **6.1. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO:**

6.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.1.1. Início da execução do objeto: 1º dia útil após a assinatura do Contrato.

### **6.2 LOCAL E HORÁRIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:**

6.2.1. A cessão de uso de área pública será no seguinte endereço: área pública situada no Campus de Balsas - na Avenida MA 140, KM 04, Estrada do Gerais de Balsas, Balsas-MA.

6.2.2. Os serviços serão prestados conforme o horário de funcionamento do Campus.

### **6.3 EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:**

6.3.1. A execução para cessão de uso onerosa observará as rotinas e condições especiais abaixo elencadas:

6.3.1.1. Vedação de condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente.

6.3.1.2. Cumprimento das normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da cessão de uso e com a utilização do imóvel.

6.3.1.3. Compatibilidade do horário de funcionamento da referida atividade com a da Universidade Federal do Maranhão.

6.3.1.4. Exercício da citada atividade sem prejudicar a atividade-fim ou o funcionamento da da Universidade Federal do Maranhão.

6.3.1.5. Aprovação prévia da da Universidade Federal do Maranhão, para a realização de qualquer obra de adequação ao espaço físico a ser utilizado pelo Cessionário.

6.3.1.6. Precariedade da Cessão de uso, a título oneroso, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização.

6.3.1.7. Participação proporcional do Cessionário no rateio das despesas com energia elétrica.

6.3.1.8. Fiscalizações ativas e periódicas por parte do Cedente.

6.3.1.9. Vedação de ocorrência de Cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto no Termo de Referência.

6.3.1.10. Reversão da área constituinte da presente cessão de uso, ao término da vigência deste Contrato, independentemente de ato especial.

6.3.1.11. Restituição da ora cedida área do imóvel, em perfeito estado de conservação.

### **6.4 CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO:**

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

6.4.2. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

6.4.3. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II).

6.4.4. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III).

6.4.5. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar

decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.4.6. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

6.4.7. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

6.4.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.4.9. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

6.4.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.4.11. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.4.12. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.4.13. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.4.14. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.4.15. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.4.16. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE E DO CESSIONÁRIO**

### **7.1. DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE:**

7.1.1. Ceder a mencionada área do imóvel ao Cessionário para a finalidade exclusiva indicada no item 1 deste Termo de Referência.

7.1.2. Permitir o acesso dos empregados do Cessionário às suas dependências, para o exercício de suas atividades laborais.

7.1.3. Facilitar a atuação das autoridades fazendárias, sanitárias ou trabalhistas que venham a fiscalizar as obrigações legais do Cessionário.

7.1.4. Informar, mensalmente, o Cessionário, o valor do ressarcimento do consumo de energia elétrica, apurado

mensalmente com instrumento medidor individual de energia elétrica (relógio de luz), das despesas tratadas nesse Termo de Referência.

7.1.5. Acompanhar e fiscalizar o objeto do presente instrumento, de modo a evitar o desvio de sua finalidade e a execução inconveniente e inoportuna, agindo no sentido de sanar eventuais irregularidades que ameçam ou possam ameaçar a atividade da da Universidade Federal do Maranhão.

7.1.6. Dar ciência ao Cessionário sobre as normas de segurança e de gestão interna da Admda Universidade Federal do Maranhão, naquilo que couber, com o objetivo de evitar possíveis problemas de ordem organizacional entre o público em geral, o Cessionário e o Cedente.

7.1.7. Em nenhuma hipótese, o Cedente terá qualquer responsabilidade frente a terceiros com os quais o Cessionário tenha ou venha a ter Contratos ou compromissos, sejam particulares, sejam decorrentes da legislação trabalhista, previdenciária, tributária e fiscal.

## **7.2 DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO:**

7.2.1. Observar todas as formalizadas legais exigidas no Termo de Referência.

7.2.2. Utilizar a área cedida, exclusivamente, na finalidade definida para o item acordado, sendo vedado empréstimo ou permissão a terceiros, no todo ou em parte, sem prévia consulta e expresse consentimento do Cedente.

7.2.3. Submeter ao Cedente, para fim de aprovação prévia, qualquer alteração, obra de adequação ao espaço físico, reforma ou reparo nas instalações disponibilizadas no Termo de Referência e/ou no Termo de Contrato.

7.2.4. Assumir as despesas, regularmente, os valores mensais fixados a título de retribuição pela cessão de uso, objeto deste Termo de Referência, bem como o pagamento da Energia Elétrica, insumos, materiais, equipamentos, tributos, serviços de terceiros, seguros, licenças e tudo mais que se fizer necessário ao bom e fiel cumprimento do Contrato.

7.2.5. Arcar com o valor do ressarcimento das despesas tratadas nesse Termo de Referência.

7.2.6. Obter licenças, alvarás, autorizações, etc., junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade de apoio a que a presente cessão de uso se destina, se for o caso.

7.2.7. Disponibilizar os respectivos serviços ofertados pelo portfólio da instituição ao atendimento dos usuários, com horário de funcionamento a ser definido pelo Cessionário.

7.2.8. Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade de apoio vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo o Cedente de quaisquer dessas responsabilidades.

7.2.9. Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para definição do seu nome como beneficiária da indicada cessão de uso do imóvel.

7.2.10. Cumprir as disposições dos regulamentos internos da Universidade Federal do Maranhão.

7.2.11. Não usar o nome da da Universidade Federal do Maranhão para aquisição de bens, assim como para contratar serviços.

7.2.12. Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, ao Cedente ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes.

7.2.13. Manter as instalações da área cedida em perfeito estado de conservação e higiene, bem como respeitar os locais autorizados pelo Cedente para a afixação de cartazes e materiais publicitários.

7.2.14. Permitir que o Cedente realize as ações de fiscalização da execução do Contrato, acolhendo as observações e exigências que por ela venham a ser feitas.

7.2.15. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

7.2.16. Informar imediatamente ao Cedente, sobre a ocorrência de quaisquer atos e fatos ilícitos na área do objeto da permissão de uso ou seu respectivos raio de abrangência, determinado de delito civil, penal ou administrativo.

7.2.17. Fica proibido a utilização de área cedida para qualquer outra destinação, que foge das atividades inerentes a área devidamente cedida no Contrato.

7.2.18. Ao Cessionário não é permitido ceder, mesmo gratuitamente, a área cedida, transferir o presente termo.

7.2.19. O Cessionário fica obrigado a permitir a inspeção periódica pelo Cedente, por meio de servidor seu

devidamente credenciado e, finda a Cessão de uso oneroso, a restituir a área do imóvel no estado em que está recebendo neste ato, ou seja, em perfeito estado de habitabilidade e conservação, pintado e estruturado, demais objetos que constam no momento de entrega, com todas as instalações elétricas e hidráulicas, quando cabível, todos em condições de uso.

7.2.20. O Cessionário obriga-se ainda a fazer, por sua própria conta, as reparações dos estragos a que der causa, consertos ou substituições, sem direito a quaisquer indenizações, executadas as que se refiram a benfeitorias necessárias.

7.2.21. Fica o Cessionário ciente de que não poderá fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do Cedente, não cabendo ao Cessionário direito de retenção, mesmo que se trate de benfeitoria necessária.

7.2.22. Quando autorizada, a publicidade deve levar em conta que os autos, programas, obras, serviços ou campanhas dos órgãos públicos têm caráter educativo, informativo ou de orientação social, dela não podendo constar nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades, servidores públicos e instituições públicas ou provadas.

7.2.23. É vedada a utilização de aparelhos sonoros e propagandas político-partidária na área (interna ou externa) objeto da Cessão

7.2.24. Expressamente proibida a venda comercial de produtos e/ou serviços, não condizentes com sua área de atuação.

7.2.25. Arcar com todas despesas trabalhistas, previdenciárias e tributárias provenientes da execução de suas atividades junto a terceiros, funcionários ou estagiários vinculados a cessão de uso, quando for o caso.

7.2.26. Zelar pelo relacionamento cordial, urbano e respeitoso junto ao concedente e seu representante legal, com a observância das normas internas e externas do Cedente, inclusive às de segurança da coletividade, aos mecanismos de controle e identificação de pessoal e vigilância própria, quando for o caso.

7.2.27. Destinar e custear, serviços próprios especializados, incluindo os meios de limpeza e conservação da área objeto da cessão de uso, objetivando manter os padrões higiênicos adotados pelo Cedente.

7.2.28. Prover a sua estrutura de canal próprio para serviços telefônicos internos e/ou externos, bem como, para as demais mídias digitais necessárias a comunicação integral "online" de seus sistemas próprios e relacionados, visando garantir aos usuários do Cedente o uso dos serviços prestados pela instituição bancária, se for o caso.

7.2.28.1. Restringindo seu uso apenas a comunicação interna de caráter restritamente profissional.

7.2.29. Receber qualquer tipo de material relacionado, por intermédio de Termo de Responsabilidade, incluindo-os aos autos do processo, e sobre este, manter a guarda, uso, zelo e responsabilidade, sujeitando-se a prestação de contas, a qualquer tempo, pela solicitação do concedente, no interesse da administração.

7.2.30. A área objeto desta cessão de uso, assim como suas instalações, móveis, equipamentos diversos, incluindo os de segurança, utensílios e/ou o que estiver sendo cedido a posse do Cessionário, deverão ser mantidos no estado que recebeu, responsabilizando-se pela execução, manutenção ou qualquer dano decorrente dos direto ou indiretamente, de ato culposo seu ou seus responsáveis, comprometendo-se a efetuar a correspondente indenização ao Cedente, objetivando a eficiência e eficácia do padrão de segurança proposto.

7.2.31. Manter e devolver ao fim do Contrato à área do Cedente em perfeitas condições de conservação e asseio, isto é, nas mesmas condições em que recebeu, no ato da assinatura do Contrato.

7.2.32. Cumprir, as normas estabelecidas para o acesso dos seus funcionários próprios, terceirizados, estagiários e seguranças, as áreas do objeto da cessão de uso, observando o livre acesso, mediante identificação, em horário de expediente normal e aos fins de semana, sendo exigido a prévia e formal autorização à segurança do Cedente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas úteis.

7.2.33. Na execução do Contrato, no espaço concedido deverão ser observados os critérios de sustentabilidade, urbanidade, limpeza, segurança, conservação e as normas dada Universidade Federal do Maranhão.

7.2.34. O Cessionário deverá acondicionar e destinar para a Coleta Seletiva, o lixo, às suas expensas, em estrita conformidade com a legislação vigente e as exigências do prédio, em hipótese alguma acumulá-lo em suas instalações.

7.2.35. O Cedente fiscalizará as condições de funcionamento e segurança de modo a prevenir irregularidades, acidentes e/ou "sinistros" em suas instalações.

7.2.36. O Cessionário compromete-se a acatar sugestões motivadas, visando corrigir possíveis falhas e melhor atender às necessidades do Cedente.

7.2.37. O Cessionário deverá restituir a área nas mesmas condições e estados em que recebeu, salvo as deteriorações do seu uso normal finda a cessão de uso.

7.2.38. Levar imediatamente ao conhecimento do cedente o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

7.2.39. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus funcionários ou terceiros.

7.2.40. Entregar imediatamente ao Cedente os documentos de cobrança de tributos e encargos da área, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Cessionário.

7.2.41. Na hipótese de o Cessionário vir a implementar outras atividades complementares àquela inicialmente proposta ou acordada na cessão de uso, deverá apresentar tal implementação ao Cedente, sem prejuízo de quaisquer cláusulas e condições no Termo de Referência e no Contrato.

7.2.42. Não utilizar o nome da Universidade Federal do Maranhão para aquisição de bens, assim como para contratar serviços.

7.2.43. Responsabilizar-se por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes do trabalho, quando, em ocorrência da espécie, forem vítimas os seus empregados no desempenho dos serviços ou em conexão com eles, ainda que acontecido nas dependências da CEDENTE.

7.2.44. Comunicar o gestor/fiscal do Contrato qualquer anormalidade de caráter urgente, tão logo verificada na execução dos serviços e prestar os esclarecimentos julgados necessários junto aos mesmos.

7.2.45. Cumprir e manter durante vigência do Contrato, as condições de qualificação e habilitação.

7.2.46. Vedada a exercer condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente.

7.2.47. Obedecer às normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da cessão de uso e com a utilização de imóvel.

7.2.48. Dar ciência do horário de funcionamento a Universidade Federal do Maranhão que poderá ou não autorizar o horário estipulado dentro de suas dependências.

7.2.49. Exercício da citada atividade sem prejudicar a atividade-fim ou o funcionamento do Órgão.

7.2.50. Precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização.

7.2.51. Fiscalização periódica por parte da Cedente.

7.2.52. É vedado à cessionária emprestar, ceder ou utilizar o espaço cedido para outra finalidade, no todo ou em partes, sem o prévio consentimento deste Órgão.

7.2.53. Reversão de área constituinte da presente cessão de uso, ao término da vigência do Contrato.

7.2.54. Restituição da área do imóvel cedida em perfeito estado de conservação.

7.2.55. A Cessionária deverá efetuar manutenção elétrica nas áreas cedidas e responsabilizar-se por quaisquer reparos necessários à continuidade dos serviços.

7.2.56. A Cessionária responsabilizar-se-á pela guarda e conservação de todos os bens de sua propriedade, destinados à exploração de suas atividades, não cabendo ao Cedente responsabilizar-se por despesas decorrentes de eventuais avarias, desaparecimentos ou inutilização dos mesmos, por qualquer razão.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

8.1. O Cessionário cometerá as infrações administrativas, conforme o Termo de Contrato, previstas nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e, ainda, as infrações administrativas previstas a seguir, se:

8.1.1. Houver a inexecução total ou parcialmente do Contrato;

8.1.2. Comportar-se de modo inidôneo;

8.1.3. Atentar contra a segurança institucional da Universidade Federal do Maranhão;

8.1.4. Cometer fraude fiscal;

8.1.5. Descumprir qualquer dos deveres elencados o Termo de Referência e/ou Termo de Contrato;

8.1.6. Sofrer condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

- 8.1.7. Praticar atos ilícitos visando a frustrar os objetivos desta cessão de uso; e
- 8.1.8. Demonstrar não possuir idoneidade para cessão de uso com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 8.2. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.
- 8.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo, que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.
- 8.4. Na aplicação da penalidade, a autoridade competente levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
- 8.5. As penalidades aplicadas serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF.

## **9. CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

- 9.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes.
- 9.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 9.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139 da mesma Lei](#).
- 9.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 9.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 9.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 9.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 9.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 9.3.3. Indenizações e multas.
- 9.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico- financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- 9.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o Cessionário mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Cedente ou com agente público que 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 (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS VEDAÇÕES E PERMISSÕES**

- 10.1. É vedado ao CESSIONÁRIO transferir a Cessão de Uso.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

- 11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
- 11.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do Cedente, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pelo Cedente, segundo as disposições contidas na Lei [nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1. Incumbirá ao Cedente divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#).

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Fica eleito o Foro da Seção Judiciária do Maranhão - Justiça Federal para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#).

E, para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Cessão foi lavrado, que, depois de lido e achado em ordem, foi assinado eletronicamente pelas partes.

São Luís (MA), XX de XXXX de 202X

\_\_\_\_\_  
Pela CEDENTE

\_\_\_\_\_  
Pela CESSIONÁRIA



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA, Diretor(a)**, em 16/08/2024, às 13:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.ufma.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufma.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1129470** e o código CRC **24491F6E**.