**ANEXO II- TERMO DE REFERÊNCIA**

EDITAL nº [•]

**OBJETO: CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI – RJ.**

Sumário

[**1.** **DAS DEFINIÇÕES** 3](#_Toc494785811)

[**2.** **DA FINALIDADE E AS PREMISSAS DO DOCUMENTO** 3](#_Toc494785812)

[**3.** **DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA** 4](#_Toc494785813)

[3.2 **Localização e Situação Física das Áreas:** 4](#_Toc494785814)

[**Nº** 4](#_Toc494785815)

[**Proprietário** 4](#_Toc494785816)

[**Área** 4](#_Toc494785817)

[**Área** 5](#_Toc494785818)

[**Finalidade** 5](#_Toc494785819)

[**Descrição** 5](#_Toc494785820)

[3.3 **Utilização da Área:** 6](#_Toc494785821)

[3.4 **Do faseamento:** 8](#_Toc494785822)

[**4.** **DOS PREÇOS E DO PRAZO** 9](#_Toc494785823)

[**5.** **DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA** 10](#_Toc494785824)

[**6.** **DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA** 11](#_Toc494785825)

# DAS DEFINIÇÕES

As definições utilizadas neste Termo de Referência são aquelas constantes do EDITAL e do CONTRATO, especialmente:

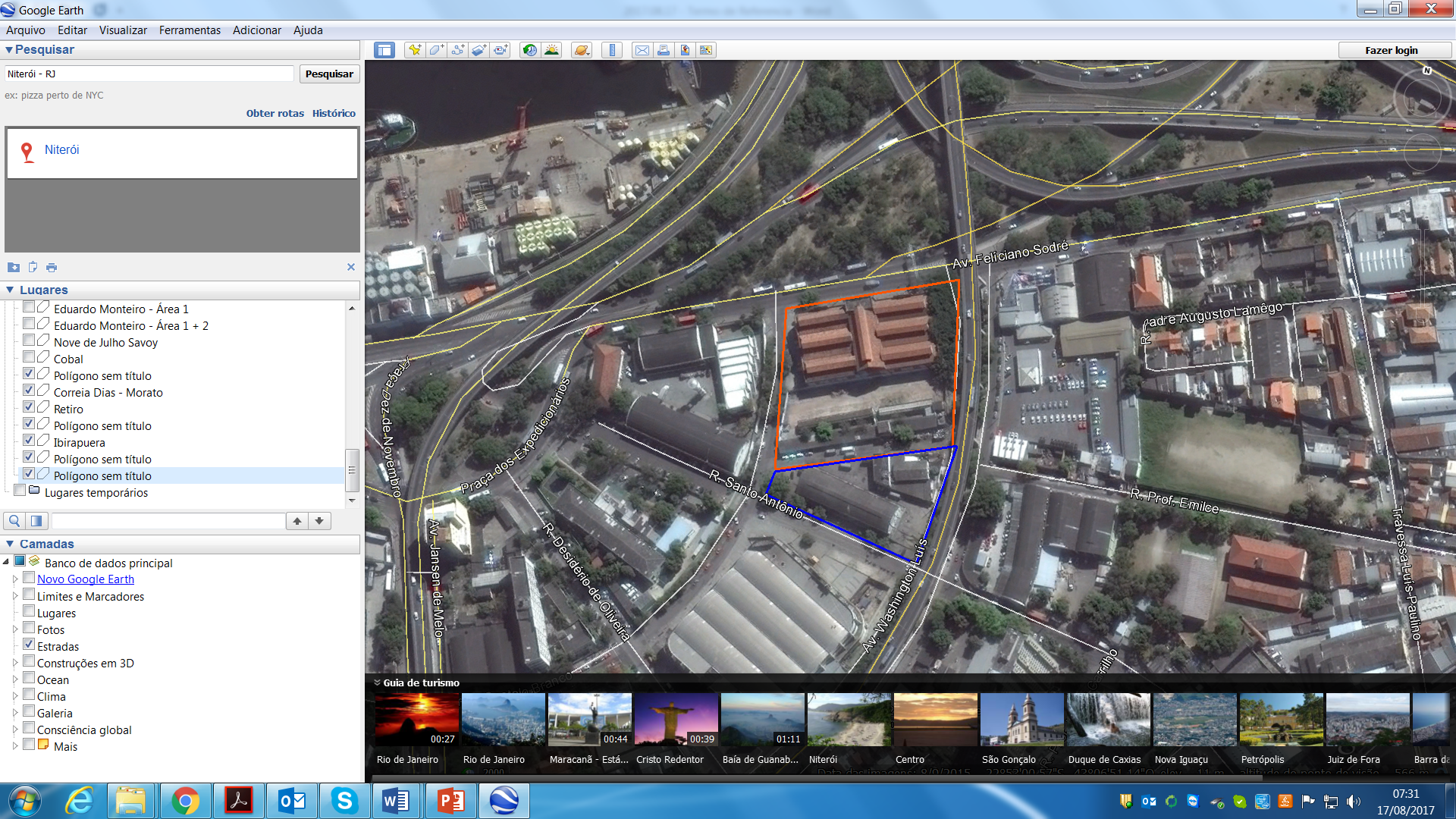
1. CONCESSIONÁRIA: sociedade de propósito específico, constituída pelo vencedor da LICITAÇÃO, com o fim exclusivo de execução da CONCESSÃO;
2. CONCESSÃO: delegação, por meio de concessão de obra pública, da implantação, operação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré e respectivos Projetos Associados;
3. CONTRATO: contrato de CONCESSÃO a ser firmado com a SPE;
4. LICITANTE: empresa participante da LICITAÇÃO, de forma isolada ou em consórcio;
5. LICITAÇÃO: procedimento administrativo objeto do Edital no qual se insere o presente Termo de Referência;
6. MERCADO MUNICIPAL: Mercado Municipal Feliciano Sodré, conforme objeto do CONTRATO.
7. PODER CONCEDENTE: Município de Niterói;
8. SPE: sociedade de propósito específico constituída pela adjudicatária para a assinatura do CONTRATO, cuja finalidade exclusiva será a exploração do objeto da CONCESSÃO.
9. DA FINALIDADE E AS PREMISSAS DO DOCUMENTO
   1. Este Termo de Referência estabelece as diretrizes básicas para a exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e fixa os requisitos mínimos para a CONCESSÃO, objeto da LICITAÇÃO, não cabendo à CONCESSIONÁRIA alegar desconhecimento deste documento sob nenhuma hipótese.
   2. Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo EDITAL e CONTRATO, independentemente da transcrição total ou parcial de seu conteúdo, devendo suas disposições serem observadas e cumpridas pela CONCESSIONÁRIA, durante toda a vigência contratual.
   3. Em caso de divergência entre o presente Termo de Referência (e qualquer outro ANEXO) e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.
      1. Exceto quando o contexto não permitir tal interpretação:
10. no caso de divergência entre os ANEXOS, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;
11. no caso de divergência entre os ANEXOS emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente.

# DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA

* 1. **Objeto**: CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI – RJ.
  2. Localização e Situação Física das Áreas:

3.2.1 Identificadas nos croquis abaixo, as áreas objeto deste Termo de Referência encontram-se na região portuária de Niterói, em terreno com área aproximada de 13.100 m². O terreno está dividido em duas matrículas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nº** | **Proprietário** | **Área** |
| 14.059 | EMUSA (Prefeitura de Niterói) | 9.100 m² |
| XX.XXX | Governo do Estado do Rio de Janeiro | 4.000 m²  aproximadamente |

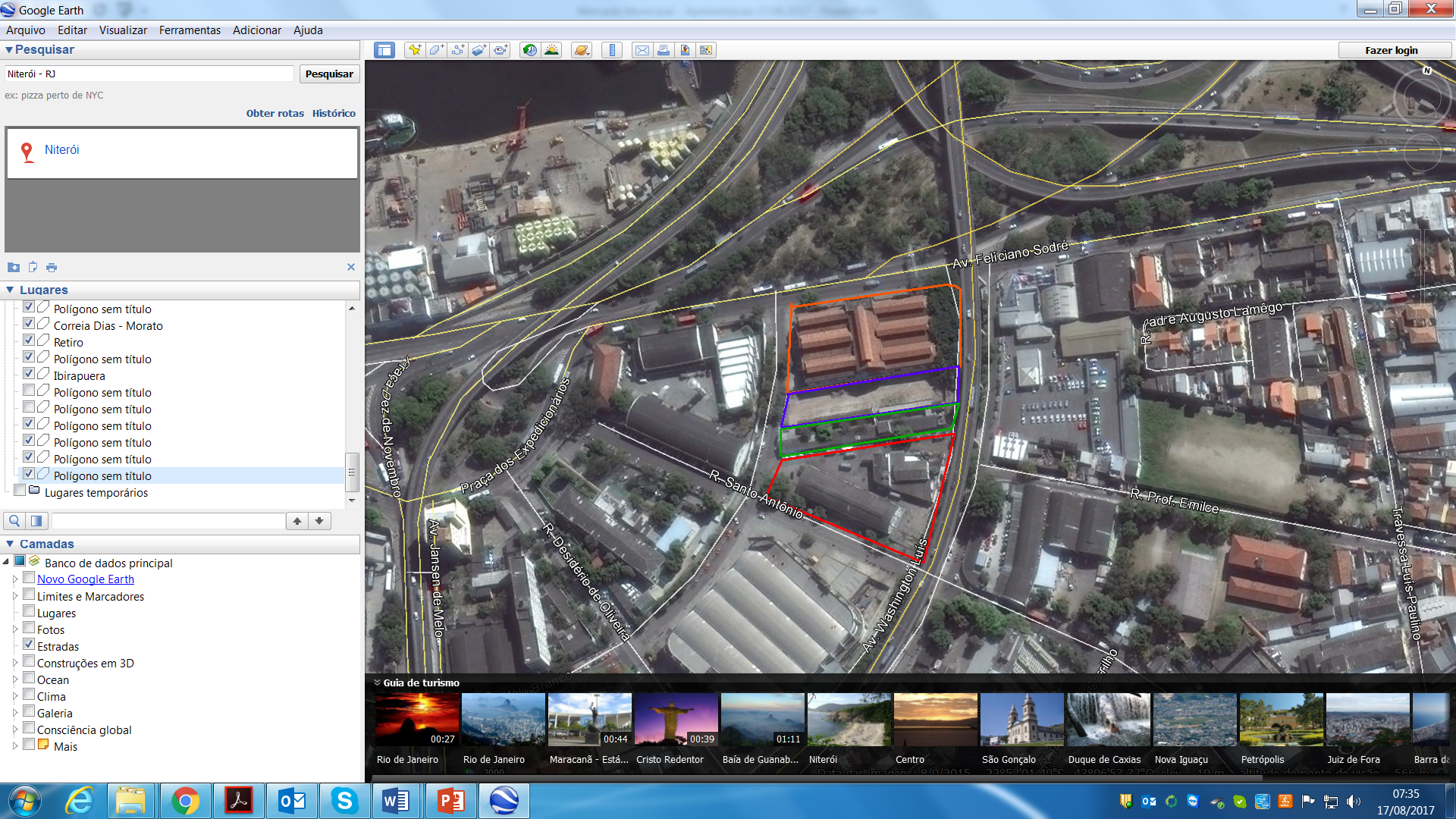


**ÁREA GRJ**

**ÁREA PMN**

Fisicamente, o terreno encontra-se ocupado por algumas construções:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Área** | **Finalidade** | **Descrição** |
| Área 1 | Edificação Antigo Mercado Municipal | Área Construída de 3.200 m² |
| Área 2 | Estacionamento | Área de Estacionamento sem construção |
| Área 3 | Abrigo para Mulheres | Área Administrada pela Prefeitura utilizada como abrigo para mulheres |
| Área 4 | Antigo CEASA | Área do Antigo CEASA com duas edificações, atualmente ocupado irregularmente por cerca de 17 famílias |



* + 1. As áreas que, porventura, encontrarem-se ocupadas serão entregues à CONCESSIONÁRIA após a efetiva desocupação. As áreas 1 e 2 serão entregues desocupadas para a assinatura do contrato. As Áreas 3 e 4 serão desocupadas pelo PODER CONCEDENTE em até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.
    2. As áreas serão entregues à CONCESSIONÁRIA nas condições em que se encontrarem. Por essa razão, as LICITANTES interessadas poderão participar de visita técnica à área destinada à execução do objeto do CONTRATO. No entanto, independentemente da realização da visita técnica, presume-se o conhecimento pelas LICITANTES das condições das áreas e imóveis integrantes da CONCESSÃO, não podendo, no futuro, a CONCESSIONÁRIA alegar eventual desconhecimento para qualquer efeito.
  1. Utilização da Área:
     1. A CONCESSIONÁRIA utilizará as áreas licitadas exclusivamente para a exploração da atividade citada neste subitem do Termo de Referência;
        1. A exploração econômica do Mercado Municipal pela CONCESSIONÁRIA inclui: locação de espaços para fins comerciais (lojas, quiosques, estandes e outros), receitas de *merchandising* e receitas relacionadas com o uso da imagem do empreendimento, além de outras receitas acessórias com relação direta ou indireta com o empreendimento, nos termos do CONTRATO.
        2. A critério da CONCESSIONÁRIA, poderá ser estabelecido um condomínio de lojistas e um fundo de promoção para rateio de despesas operacionais do empreendimento.
     2. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que as lojas/quiosques/estandes e outras atividades comerciais implantadas respeitem um mix compatível com os objetivos socioambientais do projeto:
        1. Na Edificação Histórica será permitido: comércio de produtos de hortifrúti, especiarias, temperos, derivados do leite, frios em geral, carnes, aves, peixes, frutos do mar, bebidas finais, sucos, cervejas artesanais, doces e salgados caseiros, sorvetes artesanais, produtos artesanais, produtos regionais, produtos orgânicos, floricultura, cafeterias, bistrôs, restaurantes típicos e similares.
        2. Na Edificação Anexa, além de serem desenvolvidas todas as atividades já permitidas na edificação histórica, terá uma área dedicada à um Centro de Cultura, Entretenimento e Lazer, que poderá ter salas de exposições, espaço para eventos culturais, salas de teatro, salas de cinema e outros similares.
        3. **Não** será permitido, tanto na Edificação Histórica quanto na Edificação Anexa, as seguintes utilizações: a comercialização de roupas e acessórios (a menos que de origem artesanal e/ou com valores culturais aderentes aos objetivos socioambientais do projeto), eletrônicos, eletrodomésticos, veículos automotores, redes de *fast food* e afins, bem como tudo que desvirtue o empreendimento de seus objetivos socioambientais e o aproxime de um empreendimento comercial comum.
        4. Serão permitidas atividades temporárias que envolvam atividades vedadas no item 3.3.2.3, tais como: feiras de malhas, ações promocionais com fabricantes de eletrônicos, automóveis e outros, desde que a ocupação não seja definitiva e que o PODER CONCEDENTE seja notificado com antecedência da data de início e término da ação.
     3. A CONCESSIONÁRIA deverá prever a cessão de espaços – tais como o *Rooftop*, o Centro Cultural, e a Praça previstos no projeto de referência – para o PODER CONCEDENTE, para que o mesmo realize eventos e atividades de interesse público, sem cobrança pelo uso, com a seguinte frequência:
        1. 04 noites em dias de semana por ano, entre às 17h e às 0h;
        2. 06 dias em dias de semana por ano, entre às 9h e às 17h;
        3. 02 finais de semana por ano, entre às 9h e às 17h; e
        4. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, até 30 de março de cada ano, a agenda de eventos prevista nos espaços, devendo o PODER CONCEDENTE, levando em conta as datas disponíveis na agenda, marcar com uma antecedência mínima de 15 dias os seus eventos.
  2. Do faseamento:
     1. Uma vez que a área objeto do CONTRATO será entregue pelo PODER CONCEDENTE em duas etapas, nos termos da cláusula décima segunda do CONTRATO, o desenvolvimento do empreendimento deverá considerar esta mesma lógica:
     2. **IMPLANTAÇÃO DA FASE 1:** Reforma da Edificação Histórica (Área 1), com utilização da Área de Estacionamento (Área 2) como área de estacionamento provisória para o empreendimento.
     3. **IMPLANTAÇÃO DA FASE 2:** Incorporação das Áreas 3 e 4 após a sua desocupação pelo PODER CONCEDENTE, visando à construção de um deck park para estacionamento e de uma edificação anexa para a expansão do Mercado Municipal.

# DOS PREÇOS E DO PRAZO

* 1. Os valores e prazo estimados para o objeto deste Termo de Referência correspondem a:
  2. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente ao PODER CONCEDENTE um valor pela OUTORGA, que poderá ser uma OUTORGA FIXA, nos termos do subitem 4.2.1, ou uma OUTORGA VARIÁVEL, nos termos do item 4.2.3, abaixo – sempre prevalecendo a que for maior.
     1. O valor da OUTORGA FIXA será de:
     2. R$ 40.000,00 (quarenta mil reais)mensaisapós a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e respectiva inauguração do MERCADO MUNICIPAL; e
     3. R$ 40.000,00 (quarenta mil reais)mensaisapós a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 2.
     4. A aplicação do valor de OUTORGA FIXA previsto no item (ii) acima substitui a aplicação do valor anteriormente aplicado com base no item (i) acima.
     5. A OUTORGA VARIÁVEL corresponderá a **6%** (seis por cento) da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO;
  3. Obrigatoriamente, a proposta da LICITANTE deverá contemplar todos os pontos relacionados ao lote.
  4. Será considerado vencedor o LICITANTE que ofertar o maior valor mensal por todo o lote.
  5. O PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar à Concessionária as Áreas 1 e 2 desocupadas no momento da assinatura do CONTRATO. Já as Áreas 3 e 4 deverão ser desocupadas e disponibilizadas à Concessionária no prazo de até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.
  6. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 12 (doze) meses para a execução das obras e implantação da Fase I, contados da assinatura do CONTRATO, e 36 (trinta e seis) meses para a implantação da Fase II, contados da disponibilização, pelo PODER CONCEDENTE, das áreas desocupadas.
  7. Os critérios para o pagamento das outorgas observará o regramento contido da cláusula décima primeira do CONTRATO.

1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA
   1. Além dos encargos previstos no EDITAL, nas Condições Gerais do CONTRATO e nas normas a ele aplicáveis, constituem-se, ainda, obrigações Da CONCESSIONÁRIA:
      1. Dispor de todos os instrumentos de autorização obrigatórios para o exercício de suas atividades, expedidos pelas autoridades públicas competentes, mantendo-os atualizados durante a vigência contratual;
      2. Obedecer à legislação vigente sobre prevenção de acidentes, segurança e higiene do trabalho, mantendo todos os seus empregados devidamente treinados;
      3. Expor em local visível ao público o horário de funcionamento e número(s) de telefone(s) para reclamações e/ou sugestões em pelo menos 3 (três) idiomas: Português, Inglês e Espanhol;
      4. Caberá à CONCESSIONÁRIA manter quadro funcional em número e qualificação adequados ao eficiente desempenho de suas atividades durante todo período de funcionamento, e, no mínimo, um funcionário com nível de decisão gerencial, o qual deverá estar formalmente credenciado perante o PODER CONCEDENTE, exercendo fiscalização sobre os empregados e/ou prepostos da CONCESSIONÁRIA no que diz respeito a sua atuação junto aos usuários.
      5. Caberá à CONCESSIONÁRIA manter toda a equipe de atendentes devidamente uniformizada e identificada por meio de Credenciamento.
2. DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA
   1. As áreas objeto da presente LICITAÇÃO serão entregues à CONCESSIONÁRIA nas condições em que se encontram, exceto pelo fato que estarão livres e desocupadas de seus usos atuais.
   2. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar benfeitorias na totalidade das áreas, adequando-as ao seu empreendimento, utilizando-se de revestimentos e materiais de construção de qualidade superior, previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.
   3. As soluções de arquitetura e engenharia, bem como os métodos construtivos deverão respeitar os eventuais limites estruturais e de infraestrutura impostos pelo prédio.
   4. O projeto da CONCESSIONÁRIA deverá prever a preservação da arquitetura original do edifício histórico, mantendo suas características originais. No interior do edifício, deverá ser construído um mezanino como forma de potencializar a área bruta locável do empreendimento.
   5. Para a Reforma do Edifício histórico deverá ser prevista uma Área Bruta Locável Mínima de 3.000 m² (três mil metros quadrados), incluindo a área do térreo e de mezaninos.
   6. Após a disponibilização das Áreas 2 e 3, a CONCESSIONÁRIA deverá prever a construção de uma edificação anexa contendo:
      1. Um “deck park” ou qualquer outra estrutura de estacionamento com no mínimo (*i*) 300 vagas para veículos de passeio, (*ii*) \*\*\* vagas para motocicletas e (*iii*) um bicicletário para, no mínimo, \*\*\* bicicletas;
      2. Outras áreas para locação, com mix de lojas livremente definidos pela CONCESSIONÁRIA, respeitando as disposições e limites contidao no presente Termo de Referência, e cuja definição da Área Bruta Locável ficará a critério desta.
   7. As soluções de arquitetura e engenharia também deverão considerar aspectos de facilitação e segurança típicos de empreendimentos comerciais deste porte.
   8. As adequações a serem realizadas nas áreas objeto da CONCESSÃO serão consideradas de interesse único e exclusivo da CONCESSIONÁRIA, razão pela qual não caberá amortização e os dispêndios a serem realizados para adequação, instalação de infraestrutura não devem presumir redução do preço mensal e nem gerar expectativa de possibilidade de quaisquer medidas compensatórias futuras.
   9. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar empresa especializada para a confecção do projeto e execução da obra, porém permanecendo perante o PODER CONCEDENTE como única responsável pelas ações de seus prepostos, assumindo plena e total responsabilidade legal, administrativa e técnica pela perfeita execução do projeto e ou serviços, comprometendo-se a não promover modificações nas especificações sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE.
   10. As benfeitorias integrarão de imediato a estrutura física do Mercado Municipal, não cabendo ressarcimentos posteriores sob nenhuma hipótese.
   11. Findo ou rescindido o CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá retirar somente os mobiliários e benfeitorias que são particulares de seu negócio e de seus sublocatários (lojistas);
   12. A CONCESSIONÁRIA obriga-se, durante a vigência do CONTRATO, a manter a área em perfeitas condições de uso e conservação.