



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

Prestação de serviços de administração e intermediação na locação de lojas comerciais nas dependências das Estações BHBUS Venda Nova e Diamante.

2 – DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. A prestação dos serviços objeto do presente instrumento compreende:

I – na Estação BHBUS Venda Nova: 7 (sete) lojas comerciais;

II – na Estação BHBUS Diamante: 5 (cinco) lojas comerciais.

2.2. A identificação, as dimensões e os valores mínimos de locação de cada uma das lojas comerciais a que se refere o subitem anterior estão dispostos na Tabela de Valores Mínimos dos Aluguéis – Anexo II.

2.3. A execução do objeto deste Termo compreende a administração e a intermediação de locações já existentes nas lojas comerciais referidas no subitem 2.1, com contratos de locação em vigor na data de assinatura do Contrato Administrativo.

3 – DEFINIÇÕES

Para os fins do disposto neste Termo de Referência, considera-se:

I – **CONTRATADA**: a pessoa jurídica vencedora do processo licitatório, à qual será cometida a responsabilidade pela prestação dos serviços de administração e intermediação na locação de lojas nas Estações BHBUS Venda Nova e Diamante;

II – **LOCADORA**: a Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTRANS;

III – **LOCATÁRIA**: a pessoa física ou jurídica que celebra contrato de locação de loja comercial nas Estações BHBUS Venda Nova e Diamante;

IV – **GERAD**: a Gerência de Administração da BHTRANS;

V – **GEFIN**: a Gerência de Finanças da BHTRANS;

VI – **GARVN**: a Gerência de Ação Regional Venda Nova da BHTRANS;

VII – **GARBO**: a Gerência de Ação Regional Barreiro–Oeste da BHTRANS;

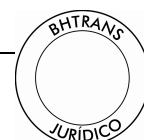
VIII – **AJU**: a Assessoria Jurídica da BHTRANS.

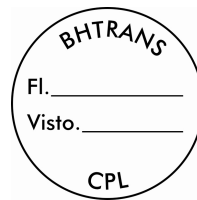
4 – PRAZO

O prazo de vigência do Contrato será de 30 (trinta) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.

5 – CONDIÇÕES DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

5.1. A locação de toda e qualquer loja comercial referida neste Instrumento está condicionada à celebração prévia do respectivo Contrato de Locação entre a BHTRANS, na qualidade de LOCADORA, devidamente representada pela Contratada, e a LOCATÁRIA interessada, observados os termos, prazos e condições dispostos neste instrumento e demais Anexos.





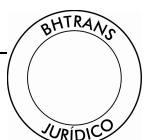
**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

5.2. A Contratada deverá, também, aditar, renovar e rescindir Contratos de Locação em nome e de acordo com o interesse da BHTRANS, conforme as normas da Lei 8.245/91, sem prejuízo da observância dos valores dispostos na Tabela de Valores Mínimos dos Aluguéis – Anexo II e das demais condições deste Termo, notadamente no que se refere à aprovação prévia das condições financeiras da minuta respectiva pela GERAD.

5.3. Será de responsabilidade da Contratada:

- a) encaminhar via ou cópia do Contrato de Locação, seus aditamentos e rescisão à BHTRANS, devidamente assinados, para conferência e arquivamento;
- b) responsabilizar-se pela adequação jurídica dos contratos de locação que celebrar, aditar, renovar ou rescindir;
- c) exigir e conferir a documentação referente aos fiadores e respectivas garantias da locação, responsabilizando-se pela sua regularidade e adequação;
- d) lavrar laudo de vistoria do imóvel por ocasião do início e ao final da vigência do respectivo Contrato de Locação, devidamente assinado pela Contratada e pela LOCATÁRIA;
- e) exigir, receber e conferir os valores pagos a título de aluguel do mês vencido pelas LOCATÁRIAS, acrescidos de multas, se houver, que deverão ser integralmente repassados à BHTRANS até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, improrrogavelmente, mediante depósito bancário;
- f) contratar seguro anual contra incêndio e outros riscos dos imóveis administrados, debitando das LOCATÁRIAS as despesas com os respectivos prêmios;
- g) exigir, receber e conferir mensalmente os comprovantes de pagamento de energia elétrica, água, esgoto, gás, seguro contra incêndio e outras despesas incidentes sobre as lojas comerciais e de responsabilidade das respectivas LOCATÁRIAS, que devem ser encaminhados em original ou cópia à GERAD até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido;
- h) encaminhar relatório mensal à GERAD com indicação da situação de cada Contrato, informando os valores devidos e os efetivamente recebidos, as eventuais irregularidades e pendências, inclusive no que se refere às despesas mencionadas na alínea anterior, bem como o andamento dos respectivos processos judiciais, se houver;
- i) proceder à notificação da(s) LOCATÁRIA(S) inadimplente(s), nas hipóteses de atraso no pagamento ou descumprimento das demais condições contratuais, independentemente de provocação prévia da BHTRANS;
- j) ajuizar ação de despejo caso a(s) LOCATÁRIA(S) atrase(m) suas obrigações por mais de 30 (trinta) dias, bem como as respectivas ações de execução, correndo as despesas judiciais e honorários advocatícios por conta exclusiva da Contratada;
- k) exigir e fiscalizar o cumprimento do Regulamento Interno de Utilização das Lojas das Estações de Integração de Passageiros de Venda Nova e Diamante – Anexo III e da legislação municipal e federal pertinente às LOCATÁRIAS, coibindo a prática de atividades comerciais irregulares, bem como a guarda ou o depósito, ainda que temporário, de substâncias corrosivas, tóxicas, ou de odor desagradável, volumes de mercadorias, resíduos, entulhos ou lixo nas áreas comuns das Estações;
- l) efetuar vistoria semestral dos imóveis locados, com encaminhamento do original ou cópia do respectivo laudo à GERAD até o 10º (décimo) dia útil subsequente à vistoria, devidamente assinado pela Contratada e LOCATÁRIA;
- m) impedir a realização de benfeitorias ou alterações no prédio ou em suas dependências sem o prévio consentimento formal da BHTRANS, não cabendo à LOCATÁRIA qualquer direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que realizar, mesmo quando autorizadas, que passam a incorporar o imóvel automaticamente;
- n) apresentar, ao término da locação, o comprovante de corte do fornecimento de água, gás e energia elétrica dos imóveis respectivos;
- o) não permitir a sublocação dos imóveis entregues à sua administração.

5.4. Não será permitido aos sócios e/ou representantes da Contratada figurarem como locatários ou fiadores nos Contratos de Locação.





5.5. A expiração do prazo de vigência do Contrato Administrativo não implica a expiração dos prazos de vigência dos Contratos de Locação celebrados durante a sua execução pela CONTRATADA, permanecendo inalteradas as condições, prazos e efeitos da locação entre a BHTRANS, como LOCADORA, diretamente ou mediante nova delegação, e a LOCATÁRIA.

5.6. Ao término da vigência do Contrato Administrativo, a BHTRANS poderá optar pela não continuidade da locação, e poderá solicitar à Contratada pesquisa de mercado para apurar o real valor das lojas comerciais, ou mesmo apresentar pesquisa de valores.

5.7. Nenhum direito será devido à Contratada após a expiração do respectivo Contrato Administrativo, em decorrência das locações que, durante a sua execução, tiver administrado e/ou intermediado.

6 – CONTRATO DE LOCAÇÃO

6.1. São cláusulas obrigatórias do Contrato de Locação as que disponham sobre:

- a) a descrição precisa do objeto da locação, compreendendo a identificação, as características e as dimensões da loja comercial na respectiva Estação;
- b) a específica destinação do imóvel;
- c) o prazo da locação;
- d) o valor do aluguel avençado, o dia do seu vencimento e a forma de reajuste, observados os parâmetros mínimos dispostos na Tabela de Valores Mínimos dos Aluguéis – Anexo II;
- e) as obrigações e os encargos de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, tais como o pagamento das despesas com energia elétrica (incluindo a instalação do respectivo medidor, se for o caso), água, esgoto, gás, seguro contra incêndio e outros incidentes sobre o imóvel objeto do respectivo Contrato, devidamente comprovados;
- f) a qualificação e as responsabilidades do(s) respectivo(s) fiador(es);
- g) o dever de cumprimento às normas do Regulamento Interno das Estações e da legislação municipal e federal pertinente pela LOCATÁRIA;
- h) a vedação à sublocação do imóvel, no todo ou em parte, bem como à prática de atividades comerciais irregulares, à guarda ou ao depósito, ainda que temporário, de substâncias corrosivas, tóxicas, ou de odor desagradável, volumes de mercadorias, resíduos, entulhos ou lixo nas áreas comuns das Estações;
- i) a responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA pela guarda, conservação e segurança dos produtos comercializados nas lojas comerciais;
- j) as disposições referentes à realização de benfeitorias, nos termos do subitem 5.3, alínea “m”;
- k) a previsão da aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês *pro-rata-die*;
- l) a eleição do foro da Comarca de Belo Horizonte.

7 – DEMAIS CONDIÇÕES

As demais condições como critérios de julgamento, documentos de habilitação e outras encontram-se definidas no Edital e seus Anexos.

