



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA
Seção de Licitações

ESTIMATIVA DA CONTRAPRESTAÇÃO PELA EXPLORAÇÃO DA ÁREA

O valor devido pela Cessionária em contraprestação pela exploração da área é composto pela soma de duas parcelas, a saber: (i) o cálculo relativo à retribuição mensal pelo uso do bem público, considerados o valor do imóvel do Anexo III do TRE/BA constante do SIAFI atualizado pela Comissão de Avaliação de Imóvel (Portaria DG nº 875/2022) e o demonstrativo abaixo indicado; e (ii) o cálculo referente ao ressarcimento pelos serviços de manutenção. Para ambas as parcelas considerar-se-á a proporção percentual de 0,65% relativa à área cedida em relação à área total construída do Edifício-Sede do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, nos seguintes termos:

Área construída do Anexo III do TRE/BA: 70.906,66m²

Área construída da lanchonete: 28,45m²

Proporção percentual da área cedida: 0,65%

1) Cálculo relativo à retribuição mensal pelo uso do bem público

Item	Valor total
(A) Valor do imóvel do Anexo III do TRE-BA	R\$76.607.156,94
(B) Área construída do Anexo III do TRE-BA	70.906,66m ²
(C) Valor do m ² do Anexo III do TRE-BA (A / B)	R\$ 1.080,40
(D) Área construída da lanchonete	28,45m ²
(E) Valor da fração ideal correspondente ao (C x D)	R\$ 30.737,22
(F) Retribuição mensal pelo uso do bem público (0,65% x E)	R\$199,79

O valor do imóvel do Anexo III do TRE-BA corresponde à atualização pela Comissão de Avaliação de Imóvel (Portaria DG nº 875/2022) do valor constante no SIAFI de R\$ 76.607.156,94, em 12/12/2022.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA
Seção de Licitações

2) Cálculo referente ao ressarcimento pelos serviços de manutenção:

Valor gasto com Água(Sede) Fevereiro/2023	Valor gasto com Energia (Anexo III) Janeiro/2023
R\$17.015,00	R\$69.722,00
VALOR TOTAL	$0,65\% \times 17.015,00 = 110,60$ $0,65\% \times 69.722,00 = 453,19$ R\$ 563,79

3) Valor da contraprestação pela exploração da área pela Concessionária

O valor total devido em contraprestação pela exploração da área da lanchonete pela Concessionária corresponde à soma do valor da retribuição mensal pelo uso do bem público com o valor referente ao ressarcimento pelos serviços de manutenção equivalente a **R\$ 763,58** (199,79 + 563,79).

ESTIMATIVA DO VALOR CONTRATUAL

Para fins de estimativa do valor contratual anual, consideraremos a importância devida à título de taxa de utilização mínima estimada nos termos do tópico 2.1, qual seja $12 \times \text{R\$ } 763,58 = \text{R\$ } 9.162,97$.

Cabe salientar que o TRE-BA não se responsabilizará por variações na quantidade de refeições e lanches a serem servidas pela futura contratada, visto que a qualidade do serviço e dos alimentos deverão ser os fatores preponderantes para a manutenção do público.

Salientamos, ainda, que a exploração das atividades de lanchonete não acarreta para o Tribunal Regional Eleitoral qualquer obrigação relacionada à contratação do fornecimento de lanches ou outros serviços típicos decorrentes dessa exploração, reservando-se ao Tribunal tão somente o direito de supervisionar e controlar os preços praticados e a qualidade dos produtos servidos.

REAJUSTE DO VALOR CONTRATUAL

O valor da menor taxa de utilização, assim como o valor da taxa de utilização proposta pela licitante vencedora sofrerão reajustes anuais de acordo com o IGP-M/FGV.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA
Seção de Licitações

A CONCEDENTE exercerá, perante a CESSIONÁRIA, seu direito ao reajuste da taxa de utilização do espaço público, a partir da data da prorrogação contratual subsequente.

DOS DESCONTOS SOBRE A TAXA MENSAL DE UTILIZAÇÃO E DO PAGAMENTO

O Contratante avaliará, bimestralmente, o desempenho da contratada quanto à qualidade dos serviços prestados, por meio dos seguintes instrumentos:

Pesquisa de Satisfação junto aos usuários da lanchonete, na forma estabelecida no tópico 21 deste Projeto Básico, item 1;

Avaliação Técnica, na forma estabelecida no tópico 21 do projeto básico, item 2. O desempenho da contratada será determinado por meio da seguinte fórmula:

$$NF = \frac{(NPS + NAT)}{2}$$

2

Onde

NF = Nota Final de Desempenho

NPS = Nota Geral da Pesquisa de Satisfação NAT = Nota Geral da Avaliação Técnica

O resultado da avaliação implicará, dependendo do caso, na concessão ou na retirada do desconto sobre o valor da taxa mensal de utilização durante o bimestre seguinte ao período objeto de avaliação, de acordo com os parâmetros estabelecidos no tópico 21.

A taxa de desconto incidirá sobre a diferença entre o valor da taxa mensal de utilização consignado na proposta da licitante vencedora e o limite mínimo estabelecido na **Condição 2.1** de R\$ 763,58 (setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e oito centavos), de acordo com a seguinte fórmula:

$$TU = TP - (TP - R\$ 763,58) \times D/100$$

Onde:

TU = taxa mensal de utilização durante o bimestre seguinte ao da avaliação; TP = taxa mensal de utilização consignada na proposta da licitante vencedora; D = taxa de desconto (em %)



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA
Seção de Licitações

A concessão do desconto não é cumulativa e observará o limite mínimo do valor da taxa mensal de utilização estabelecido na **Condição 2.1**, que é de R\$ 763,58.

Caso o desempenho da contratada em um determinado bimestre acarrete a não aplicação de desconto, o valor da taxa mensal de utilização para o bimestre seguinte passa a ser aquele consignado na proposta da licitante vencedora.

A Avaliação Técnica será realizada pela fiscalização do contrato, não cabendo recurso contra os resultados de sua avaliação. A amostra da Pesquisa de Satisfação será de, no mínimo, 20 (vinte) pessoas, escolhidas aleatoriamente entre os usuários da lanchonete.

Os descontos sobre a taxa mensal de utilização decorrem do poder discricionário da Administração do TRE-BA, não havendo qualquer obrigação quanto à sua aplicação.

A avaliação técnica e de satisfação terá validade somente depois de transcorridos os dois primeiros meses de contratação. Assim, nos dois meses iniciais de contrato, será cobrada a menor taxa de utilização – R\$ 763,58.

Em caso de paralisação dos serviços por motivo de caso fortuito ou força maior, a Administração poderá autorizar a suspensão de cobrança da taxa de utilização, e cobrança proporcional pelos dias de funcionamento nos meses em que se der o fechamento/reabertura da unidade.

A Administração poderá autorizar a redução do valor da taxa de utilização durante períodos em que perdurar eventual funcionamento diferenciado do estabelecimento, em caso de adoção preponderante de trabalho remoto e de funcionamento na modalidade *delivery*.

De igual modo, poderá ser suspensa a avaliação dos serviços (pesquisa de satisfação) diante de cenários diferenciados, conforme parágrafo anterior, sem prejuízo de regular acompanhamento por parte da fiscalização do ajuste e de eventuais apontamentos no tocante à qualidade da execução contratual.

O valor da taxa mensal de utilização do bem público será pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de competência, por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), obrigando-se a apresentar à Fiscalização o comprovante de recolhimento dos valores devidos. As receitas obtidas com o recebimento do pagamento da presente concessão de uso deverão ser depositadas à conta das receitas previstas no orçamento da União do exercício correspondente.

No caso de atraso de pagamento, desde que a CONCEDENTE não tenha concorrido de alguma forma para tanto, serão devidos pela CONCESSIONÁRIA encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples.

O valor dos encargos será calculado pela fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e o efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – BA
Seção de Licitações

PREÇOS DOS ALIMENTOS

A refeição terá o seu preço oferecido pelo licitante, tendo como teto o preço máximo de R\$25,00 por refeição (prato feito - “PF”). Os preços dos lanches, bebidas e demais produtos que a Concessionária venha a oferecer deverão ser cobrados de acordo com os usualmente praticados no mercado. O valor da refeição poderá ser reajustado na periodicidade e forma indicados no tópico 22 do presente Projeto Básico.

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério para julgamento das propostas será o maior valor a ser pago a título de taxa mensal de utilização. Os preços das refeições e dos demais itens da lanchonete não constituirão critério de julgamento das propostas.

A taxa mensal de utilização a que se refere o item 2.1 do Projeto Básico (Anexo III do Edital) corresponde ao valor mínimo da licitação.