



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

1 - FINALIDADE

Padronizar procedimentos para implementação da atividade de exploração comercial, além de disciplinar o uso do material rodante e de bens pertencentes aos sistemas de trens urbanos sobre trilhos a cargo da CBTU, visando à captação de receitas não operacionais.

2 - CONCEITUAÇÃO

- 2.1 -** Ato discricionário - É aquele que a Administração pode praticar com liberdade de avaliação e decisão apenas sobre o objeto e o motivo para permitir sua utilização, permanecendo a competência, a finalidade e a forma do ato restritas ao que determina a legislação pertinente.
- 2.2 -** Ato precário - é aquele que, motivadamente, pode ser revisto a qualquer tempo pela Administração, segundo o critério de conveniência e oportunidade.
- 2.3 -** Autorizante - aquele que atribui a Autorização de Uso.
- 2.4 -** Autorizatário - usuário do bem patrimonial sob regime de Autorização de Uso.
- 2.5 -** Benfeitorias - são obras ou melhorias efetuadas em um bem ou em parte dele, visando conservá-lo, melhorá-lo ou simplesmente embelezá-lo, podendo ser:
- a) Necessárias: que têm por finalidade conservar o bem, evitando a sua deterioração;
 - b) Úteis: aumentam ou facilitam o uso do bem;
 - c) Voluptuárias: são as de mero recreio ou deleite, que tornam o bem mais agradável ou mais aprazível.
- 2.6 -** Classificação dos bens - os bens da CBTU, passíveis de utilização, classificam-se em:
- a) Edificação - área edificada, com um ou mais pavimentos, situada dentro de um complexo patrimonial, podendo conter cobertura e/ou subsolo, e ainda ser classificada como:
 - i. Total - quando uma ou mais edificações forem utilizadas em sua totalidade;
 - ii. Parcial - quando apenas parte de uma ou mais edificações for utilizada;
 - iii. Interna - área situada no interior da edificação;
 - iv. Externa - área situada no exterior da edificação;
 - v. Aberta - áreas não delimitadas por paredes ou divisórias, localizadas interna ou externamente à edificação;
 - vi. Fechada - área delimitada por paredes ou divisórias, localizada interna ou externamente à edificação.
 - b) Material rodante - veículos ferroviários, a exemplo de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), Trem de Unidade Elétrica (TUE), Locomotiva e Carros de



Passageiros, podendo ser utilizados para eventos corporativos, festivos, publicitários, comerciais e turísticos, seja para transporte de pessoas, seja para sua exploração estática, como em festas e em gravações de comerciais publicitários.

- c) Via permanente - porção de terra localizada dentro da faixa de domínio entre muros nos sistemas de trens urbanos eletrificados, podendo ser utilizada para instalação de equipamentos publicitários, de antenas de transmissão de sinais diversos (telefonia, radiofrequência etc.), de estações provisórias para a realização de eventos, para passagem de cabos de fibra óptica por via aérea, terrestre ou subterrânea, dentre outras potencialidades comerciais identificadas pelos sistemas de trens urbanos da Companhia ou pela própria Administração Central.
- d) Faixa de domínio - porção de terreno, com largura mínima de 15 metros de cada lado do eixo da via férrea, sem prejuízo das dimensões estipuladas nas normas e regulamentos vigentes, ou definidas no projeto de desapropriação ou de implantação da respectiva ferrovia. As faixas de domínio poderão ser utilizadas comercialmente com os mesmos propósitos da Via Permanente, para servidões de uso ou para outras potencialidades comerciais identificadas pelos sistemas de trens urbanos da Companhia ou da sua própria Administração Central.
- e) Terreno - porção de terra, podendo ser área remanescente com ou sem edificação preexistente, áreas contendo edifícios operacionais, estações ou oficinas, que podem ser utilizados comercialmente para explorações comerciais diversas, tais como estacionamentos, implantação de quiosques ou lojas, para utilização de servidões de uso, ou ainda para incorporações imobiliárias, a exemplo de centros comerciais, shoppings ou outros empreendimentos associados.

- 2.7 -** Concedente - legítimo detentor da propriedade, que transfere a terceiros, mediante regime de Concessão de Uso ou Concessão de Direito Real de Uso, os direitos expressos no contrato de concessão.
- 2.8 -** Concessionário - usuário do bem patrimonial sob o regime de Concessão de Uso ou Concessão de Direito Real de Uso.
- 2.9 -** Credenciada - pessoa física ou jurídica, homologada pela Companhia para usufruir de bens patrimoniais diversos, mediante processo de credenciamento.
- 2.10 -** Credenciante - legítimo detentor da propriedade que possibilita a utilização de bens da Companhia a uma pessoa física ou jurídica, mediante processo de credenciamento.
- 2.11 -** Usuário - aquele que usufrui de determinado bem da CBTU após ser autorizado por quaisquer dos regimes de exploração definidos nesta Norma.
- 2.12 -** **Instrumentos contratuais:**
- 2.12.1 -** Autorização de uso - ato unilateral, discricionário e precário, pelo qual a CBTU consente na prática de determinada atividade individual incidente sobre um bem



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

público, mediante remuneração ou não e por prazo determinado, visando a atividades transitórias, efêmeras, podendo ser revogado a qualquer tempo, sem ônus para a Administração. A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Autorização de Uso com os interessados cadastrados, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI.

- 2.12.1.1 -** As autorizações de uso não remuneradas só serão permitidas para a realização de atividades institucionais ou filantrópicas, devidamente firmadas entre a CBTU e um particular, entidade governamental ou sem fins lucrativos, que proporcionem benefícios aos usuários ou à Companhia, e sua outorga sem ônus deverá ser devidamente fundamentada pela área responsável pela exploração comercial, com a autorização da chefia imediata e da Superintendência.
- 2.12.2 -** Permissão de Uso - ato unilateral, discricionário e precário, através do qual a CBTU faculta ao particular a utilização individual de determinado bem público. Como ato negocial, pode ser com ou sem condições, gratuito ou remunerado, por tempo certo, conforme estabelecido no próprio termo, mas sempre modificável ou revogável pela Administração quando o interesse público assim o exigir. Dentro do possível, deve visar a atividades de natureza contínua. A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Permissão de Uso com os interessados cadastrados, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU bem como em caso de disputa por mais de um interessado.
- 2.12.3 -** Contrato de Locação Não Residencial - contrato em que se convenciona a utilização de bens patrimoniais para fins não residenciais, sujeito à regulamentação legal em consonância ao disposto no art. 51 e seguintes da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Ele só poderá ser utilizado em espaços previamente edificados, tais como salas comerciais, lojas e refeitórios, podendo ser precedido ou não de disputa concorrencial. A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Locação Não Residencial com os interessados cadastrados, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU bem como em caso de disputa por mais de um interessado. O contrato de locação não residencial poderá ser gratuito ou remunerado, mas sempre por tempo predeterminado.
- 2.12.3.1 -** O contrato de locação não residencial, de maneira gratuita, só poderá ser celebrado para a realização de atividades que proporcionem notórios benefícios aos usuários ou à Companhia, e sua cessão sem ônus deverá ser devidamente fundamentada pela área responsável pela exploração comercial, com a autorização da chefia imediata e da Superintendência.
- 2.12.4 -** Concessão de Uso - contrato bilateral, pelo qual a CBTU explora um bem de sua propriedade, segundo sua destinação específica, por intermédio de um particular, atendendo primordialmente o interesse da Companhia. A concessão só pode ser remunerada e por prazo determinado. Sua outorga não é discricionária nem precária, pois obedece a normas regulamentares e tem a estabilidade relativa dos contratos administrativos, sendo personalíssima e gerando direitos individuais e



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

subjetivos para o Concessionário, nos termos do ajuste. Devido ao caráter contratual e estável da outorga do uso do bem público, a utilização do bem é conferida ao particular, sob as condições convencionadas com a CBTU.

- 2.12.4.1 -** A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Concessão de Uso com os interessados cadastrados, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU, bem como em caso de disputa por mais de um interessado, observado ainda o limite de competência para atribuição desse tipo de contrato.
- 2.12.5 -** Concessão de Direito Real de Uso - contrato administrativo pelo qual a CBTU transfere, como direito real resolúvel, o uso remunerado de terreno, de espaço aéreo e/ou subterrâneo de sua propriedade, para que seja utilizado com fins específicos por prazo certo, para utilização em fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social ou comercial.
- 2.13 -** Autorizatário - usuário do bem patrimonial sob regime de Autorização de Uso.
- 2.14 -** Interesse da CBTU - para fins de aplicação desta norma, deverá ser interpretado em consonância com o seu objeto social, previsto no Estatuto Social da Companhia, bem como os objetivos estratégicos estabelecidos no Plano de Ação vigente da Companhia.
- 2.15 -** Locador - legítimo detentor da propriedade que transfere a terceiro, mediante contrato de locação, os direitos relativos à posse.
- 2.16 -** Locatário - usuário do bem patrimonial sob regime de locação.
- 2.17 -** Permissionário - usuário do bem patrimonial sob regime de Permissão de Uso.
- 2.18 -** Permitente - aquele que atribui a Permissão de Uso.
- 2.19 -** Termo de Recebimento - documento integrante da Autorização de Uso e do Termo de Permissão de Uso, por intermédio do qual o autorizatário/permissionário declara o recebimento do bem, após a assinatura da Autorização de Uso ou da Permissão de Uso, servindo de base para início da contagem da exploração de uso do bem.

3 - CAMPO DE APLICAÇÃO

Esta norma aplica-se no âmbito da CBTU.

4 - DESENVOLVIMENTO

- 4.1 -** As áreas responsáveis pela exploração comercial nas Superintendências, em conjunto com as de patrimônio, deverão elaborar um cadastro (vide Anexo VII) com todos os bens patrimoniais suscetíveis de comercialização, após consulta aos órgãos e áreas envolvidos.
- 4.2 -** Os valores mínimos para locação dos referidos bens deverão ser estabelecidos pelas áreas responsáveis pela exploração comercial em cada Superintendência, que preencherão a tabela do Anexo VII. A definição dos valores poderá ser estabelecida por pesquisa de mercado, através de profissional qualificado, por estudo realizado pela Companhia ou ainda por empresa contratada especializada



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

em avaliação de espaços comerciais. A referida tabela e suas atualizações deverão ser encaminhadas ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central.

- 4.3 -** As áreas responsáveis pela exploração comercial nas Superintendências deverão realizar o cadastro de interessados em utilizar os bens da Companhia, na forma do Anexo VI.
- 4.4 -** Quando o regime para ocupação dos espaços for por Autorização de Uso ou por Termo de Permissão de Uso, a área responsável pela exploração comercial nas Superintendências ou na Administração Central deverá elaborar a minuta do instrumento adequado, conforme modelos constantes da seção 8 (Anexos I e II). Em seguida, o processo deverá ser encaminhado previamente ao órgão jurídico local para fins de manifestação. Por fim, o processo, se aprovado, deverá ser remetido para assinatura das autoridades competentes, observados os limites de competências para autorizações de instrumentos previstos na seção 6 desta Norma.
- 4.4.1 -** Nos casos de Contrato de Locação Não Residencial, Contrato de Concessão de Uso e Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (Anexos III, IV e V), a responsabilidade pela elaboração da minuta do termo de contrato é do órgão jurídico. Quando for conveniente e necessária à CBTU a ocorrência de processo de disputa concorrencial para exploração de bens da Companhia, ou ainda por força de lei, ele deverá ser conduzido pela área de licitações nas Superintendências ou na Administração Central, após encaminhamento dos documentos necessários pela área de exploração comercial, tais como: Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Tabela de Valores, dentre outros. Em todos os casos, devem ser observados os limites de competência definidos na seção 6 desta Norma, para autorização dos instrumentos contratuais previstos.
- 4.5 -** Para implementação de quiosques comerciais ou de serviços nas Estações e em seus entornos, o proponente deverá apresentar ao órgão responsável pela exploração comercial projeto e plantas assinados por profissional qualificado, contendo o layout e a perspectiva do estabelecimento, com as características dos materiais a serem utilizados. As especificações mínimas dos projetos e plantas a serem apresentados estão contidas no Anexo X desta Norma, denominado de “Parâmetros Arquitetônicos para Exploração Comercial”, que deve ser fornecido pela área responsável pela exploração comercial.
- 4.5.1 -** Há a necessidade de se apresentar os projetos e plantas para padronização dos estabelecimentos comerciais na CBTU, bem como promover a segurança de seus usuários, empregados, prestadores de serviços e aos próprios usuários do bem, visando a mitigação de riscos operacionais e estruturais em decorrência da exploração comercial no patrimônio da Companhia.
- 4.5.2 -** Devem ser realizadas diligências prévias entre a unidade gestora da exploração comercial junto ao proponente a utilizar o espaço e o órgão de projetos/engenharia da Superintendência, no sentido de mapear as dúvidas técnicas das partes, anteriormente à elaboração e apresentação pelo proponente do projeto e plantas



contidas no Anexo X desta Norma, a fim de manter a eficiência operacional e de não gerar custos excessivos àquele.

- 4.5.3 -** A aprovação do projeto e das plantas deverá ser realizada pelo órgão de projetos/engenharia local, solicitando, sempre que necessário, documentos e informações adicionais à unidade gestora da exploração comercial.
- 4.5.4 -** O Anexo X não se aplica a salas comerciais, refeitórios, lojas e quiosques edificados e de propriedade da Companhia já preexistentes. Após tomar ciência das características do bem disponível a ser usufruído, na hipótese de o interessado desejar realizar benfeitorias ou reformas nesses bens patrimoniais, a área responsável pela exploração comercial deverá solicitar previamente toda a documentação necessária ao órgão de projetos/engenharia local antes de proceder com a outorga, a fim de informar ao interessado o que ele deverá apresentar para aprovação dos órgãos competentes para proceder com as melhorias pretendidas no bem da CBTU.
- 4.5.5 -** Caso os bens citados na cláusula imediatamente anterior sejam colocados em processo de disputa, as características do imóvel deverão ser informadas previamente aos interessados em explorá-lo através de fotografias, croquis, plantas e/ou descrições gerais do bem, sendo facultada a realização de visita técnica prévia.
- 4.6 -** Para exploração de quiosques, lojas, salas comerciais ou ainda de outros bens, desde que previamente edificados, dentro das Estações e das dependências administrativas ou operacionais, o proponente interessado deverá apresentar obrigatoriamente à área responsável pela exploração comercial a apólice de seguro emitida por seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), com a comprovação dos prêmios quitados e com início de vigência igual ao da outorga/cessão previsto no termo contratual, contendo cláusula identificando a CBTU como beneficiária da apólice.
- 4.6.1 -** A exploração comercial só poderá ser iniciada após a apresentação da apólice, sob pena de revogação imediata do instrumento, além de outras sanções cabíveis.
- 4.6.2 -** A respectiva apólice deverá ter, no mínimo, cobertura contra incêndio e explosão.
- 4.6.3 -** Caso não seja possível a estimativa do valor a ser segurado, ele deverá corresponder a, pelo menos, ao prazo do instrumento contratual multiplicado pelo respectivo valor mensal.
- 4.6.4 -** Na hipótese de o usuário do bem patrimonial utilizar energia elétrica da CBTU, a apólice deverá conter cobertura também contra danos elétricos, no valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- 4.6.5 -** Na ocorrência de sinistros e na hipótese de a seguradora exigir pagamento de franquia para utilização dos benefícios do seguro, todos os valores deverão ser arcados integralmente pelo usuário do bem da Companhia, sem direito a reembolso ou desconto em seu instrumento contratual.
- 4.6.6 -** Em caso de renovação da exploração comercial, deverá ser apresentada nova apólice, caso a anterior não tenha prazo suficiente para cobertura durante o novo



prazo da outorga ou concessão. Nessa hipótese, a estimativa do item 4.6.3 desta Norma deverá levar em consideração o possível reajuste da exploração comercial.

- 4.7 -** Em qualquer bem de propriedade da CBTU, não se poderá edificar estabelecimentos, nem mesmo construir benfeitorias que não sejam devidamente autorizadas expressamente pela Companhia. Os espaços disponíveis e os terrenos de propriedade da CBTU deverão ser explorados comercialmente, sempre que possível, conforme diretrizes informadas na cláusula 4.5 e seus subitens.
- 4.8 -** É vedada a elaboração de instrumento que inclua mais de uma área, espaço ou bem não adjacentes, salvo quando as circunstâncias da exploração comercial recomendarem a cessão de múltiplos bens a serem explorados por um único usuário.
- 4.9 -** Os instrumentos deverão conter numeração sequencial e específica, sendo:
- 4.9.1 -** Autorização de Uso: numeração sequencial com três dígitos + traço + exercício + barra + órgão emissor + barra + UA (exemplo: Autorização de Uso nº 001-20XX/COEXP/CBTU-REC).
- 4.9.2 -** Permissão de Uso: numeração sequencial com três dígitos + traço + exercício + barra + órgão emissor + barra + UA (exemplo: Permissão de Uso nº 001-20XX/GIAFI/CBTU-NAT)
- 4.9.3 -** Demais contratos previstos nesta Norma: numeração sequencial adotada pela área jurídica da Superintendência ou da Administração Central.
- 4.10 -** O pagamento pela utilização dos bens da Companhia deverá ser feito obrigatoriamente por meio de boleto ou Guia de Recolhimento da União (GRU) emitidos pelo órgão financeiro da Superintendência ou da Administração Central, com a apresentação imediata do respectivo comprovante de pagamento pelo usuário do bem. Não serão admitidos recebimentos de numerários ou cheques sob qualquer hipótese, em relação aos pagamentos de explorações comerciais nas dependências da CBTU, para fins de pagamento do boleto ou da GRU.
- 4.10.1 -** Uma vez emitidas as guias de pagamento, o órgão financeiro deverá encaminhá-las à unidade gestora da exploração comercial nas Superintendências ou na Administração Central, a qual, por sua vez, deverá remetê-las ao usuário do bem patrimonial, preferencialmente por via eletrônica.
- 4.10.2 -** O usuário do bem da Companhia deverá encaminhar o comprovante de pagamento à área responsável pela exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central assim que ele for efetivado.
- 4.11 -** É vedada a cessão, a título gratuito, de imóveis da Companhia, em favor de clubes ou outras sociedades civis, de caráter social ou esportivo, de acordo com o preconizado no Decreto nº 99.509, de 05/09/1990, complementado pelo Decreto nº 1.315, de 23/11/1994.
- 4.12 -** O usuário do bem patrimonial deverá apresentar relação das pessoas a serem credenciadas para trabalhar em seu negócio. A área responsável pela exploração comercial local deverá encaminhar tal relação às áreas de Operação (quando a utilização ocorrer em Estações ou o bem comercializado for material rodante) e



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Segurança, para ciência e liberação das pessoas autorizadas a trabalharem nos bens outorgados/cedidos.

- 4.13 -** É expressamente proibido o exercício de qualquer atividade ilícita nas dependências da Companhia, sob pena de revogação imediata de qualquer que seja o instrumento contratual, sem prejuízo das sanções legais cabíveis, inclusive podendo ser aplicadas por autoridades competentes externas à CBTU.
- 4.13.1 -** Nos saguões das Estações e demais áreas operacionais, poderão ser vendidos quaisquer bens e serviços considerados lícitos pelas legislações federal, estadual e municipais vigentes. Nestes locais, porém, é vedado o consumo de bebidas alcoólicas durante o horário da Operação Comercial.
- 4.14 -** Se for de interesse da CBTU, a implementação de benfeitorias, melhorias, ampliações ou edificações pelo usuário do bem patrimonial, independentemente de terem sido autorizadas previamente às suas realizações, serão incorporadas imediatamente à propriedade da Companhia, sem que os usuários dos respectivos bens patrimoniais tenham direito a qualquer espécie de indenização ou desconto nos valores relativos às remunerações a serem pagas à CBTU. A CBTU poderá, entretanto, exigir ao usuário o restabelecimento da área ou bem à condição original antes da outorga/cessão.
- 4.15 -** O usuário do bem da Companhia responderá, civilmente, por todos os prejuízos, perdas e danos, que, por si, seus empregados e prepostos causarem à CBTU ou a terceiros, devendo ainda reparar, por via direta ou regressiva, todos os danos, inclusive de fogo, que causar ao imóvel ou a terceiros, como também se causados por meio de seus empregados ou prepostos.
- 4.16 -** O usuário do bem patrimonial não poderá causar, sob qualquer pretexto, embaraços aos serviços da CBTU, e terá que atender às exigências da fiscalização interna e externa, cumprir as ordens e instruções da Companhia, observando-as por si, seus empregados e prepostos.
- Procedimentos para manutenção do espaço e utilização de serviços públicos**
- 4.17 -** As despesas ordinárias e as relativas à manutenção e conservação do bem objeto da exploração comercial, inclusive as referentes ao pagamento de serviços públicos (como água/esgoto, energia elétrica e gás), correrão por exclusiva conta do usuário do bem patrimonial, salvo quando houver justificativa fundamentada que a exploração do espaço proporcionará benefícios notáveis aos empregados da Companhia.
- 4.17.1 -** A justificativa da excepcionalidade citada na cláusula 4.17 deverá ser apresentada pela área responsável pela exploração comercial em conjunto com o órgão máximo de gestão de pessoas na Superintendência, devendo ainda serem aprovados pelas respectivas chefias imediatas.
- 4.18 -** Sempre que possível, será obrigatória a solicitação de instalação de medidores individuais de consumo de energia elétrica, de água/esgoto e de gás diretamente pelo usuário do bem patrimonial junto às respectivas empresas ou concessionárias locais destes serviços nos bens pertencentes à CBTU em que estiverem sendo outorgados/cedidos para exploração.



- 4.19 -** As faturas dos serviços de energia, de água/esgoto e de gás deverão, obrigatoriamente, ser em nome do usuário do bem da CBTU, ficando este responsável por adotar todas as medidas cabíveis perante as respectivas empresas ou concessionárias locais para a instalação dos medidores. Em nenhuma hipótese a fatura poderá ser em nome da CBTU.
- 4.20 -** Quando do término da exploração do bem pertencente à Companhia, seja por decurso de prazo, devolução do espaço pelo usuário do bem patrimonial, revogação ou rescisão do instrumento contratual, ou ainda por outra hipótese, este deverá efetuar perante a empresa ou concessionária de energia elétrica, de água/esgoto e/ou de gás o desligamento do respectivo medidor, ficando responsável por todos os pagamentos das faturas relativas ao consumo desde a data de ligação do aparelho até o dia de sua remoção.
- 4.21 -** Não sendo possível a individualização do consumo de energia elétrica ou de água/esgoto no local e caso tais serviços sejam extremamente necessários para a exploração do bem patrimonial, o usuário deste poderá solicitar à CBTU o compartilhamento de tais serviços, quando existentes e possíveis, antes da efetiva outorga/cessão do espaço. Caberá à área responsável pela exploração comercial avaliar junto às áreas de engenharia/projetos e outras competentes a conveniência e a possibilidade do respectivo compartilhamento. Não será permitido o compartilhamento de gás canalizado, mesmo que existente tal serviço em bem de propriedade da CBTU.
- 4.22 -** Caberá ao particular responsável pela exploração do bem patrimonial todo o investimento na infraestrutura para a utilização de energia elétrica e/ou de água/esgoto da CBTU, inclusive quando da desmobilização da respectiva exploração do bem, sob supervisão e orientação dos órgãos competentes da Companhia, sem qualquer direito a reembolso ou desconto em seu instrumento contratual.
- 4.23 -** O valor correspondente ao ressarcimento pela utilização da energia e/ou de água/esgoto poderá ser mensurado da seguinte forma:
- 4.23.1 -** Quando o negócio já tiver outra unidade similar em área ou fluxo de atendimento em comparação àquele a ser explorado nas dependências da CBTU, mediante a apresentação das seis últimas faturas de consumo de água/esgoto e/ou de energia elétrica, devendo a área responsável pela exploração comercial calcular a média das faturas, sendo o resultado de tal cálculo o valor mensal de ressarcimento pela utilização de cada serviço público a ser pago pelo usuário do bem.
- 4.23.2 -** A cláusula de pagamento do instrumento contratual deverá conter o somatório do valor pela utilização do bem da CBTU com o do ressarcimento de cada serviço público, sem discriminação, sendo que as memórias de cálculo desses ressarcimentos deverão ser anexadas ao termo de contrato.
- 4.23.3 -** Para o ressarcimento de energia elétrica, quando o negócio for novo e/ou não houver similaridade em área e/ou fluxo de atendimento a ser explorado nas dependências da CBTU, caberá ao interessado em utilizar o bem da Companhia apresentar a relação dos equipamentos que irão consumir energia com as respectivas potências, acrescidos da estimativa da quantidade de horas a serem



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

utilizados por dia, além dos dias de funcionamento do estabelecimento. Em seguida, a área gestora da exploração comercial na Superintendência deverá submeter tais dados à área responsável pela manutenção de energia elétrica ou de projetos para a devida estimativa da energia a ser resarcida, que deverá ser discriminada através de planilha com memória do cálculo estimado, incluindo os tributos incidentes, se houver. Esse valor se somará à quantia mensal pela utilização do bem consoante cláusula de pagamento do instrumento contratual, sem discriminação, e a memória de cálculo do resarcimento de energia deverá ser anexada ao termo de contrato.

- 4.23.4 -** Na hipótese de o compartilhamento de energia elétrica ocorrer conforme cláusula 4.23.3, em caso de o usuário do bem necessitar modificar a relação original de aparelhos, deverá, previamente a isso, solicitar à área de exploração comercial a análise de sua viabilidade. Sendo possível a inclusão de novos equipamentos, o cálculo da estimativa do consumo de energia elétrica deverá ser novamente realizado pela área de manutenção ou de projetos, com a obrigação de o termo contratual ser aditado com a nova estimativa de consumo de energia. Deverão ser realizadas inspeções periódicas por meio da fiscalização contratual nos estabelecimentos que utilizem energia elétrica da CBTU e, em caso de constatação que a relação de aparelhos que consumam energia esteja diferente da informada originalmente pelo particular, este estará sujeito às sanções cabíveis no termo contratual, incluindo multa e a sua rescisão.
- 4.23.5 -** A estimativa do consumo de energia elétrica informada nas cláusulas 4.23.3 e 4.23.4 poderá ser calculada através de instalação de aparelho medidor de consumo de corrente elétrica devidamente certificado pelo INMETRO, mas apenas quando já estiver em pleno funcionamento o estabelecimento. Nesse caso, o usuário do bem patrimonial da CBTU deverá requisitar a instalação de tal aparelho à área gestora da exploração comercial na Superintendência, devendo tal área solicitar, necessariamente, parecer ao órgão de projetos ou de manutenção de energia elétrica sobre a possibilidade de instalação do respectivo medidor. O custo de aquisição do aparelho, sua instalação, manutenção e eventual reposição serão totalmente arcados pelo particular, sem direito a reembolso ou desconto em seu instrumento contratual.
- 4.23.6 -** Ocorrendo a instalação de aparelho medidor de consumo elétrico homologado pelo INMETRO e autorizado pelo órgão de manutenção de energia elétrica ou de projetos da CBTU, o seu consumo aferido poderá ser utilizado como base para o cálculo do resarcimento da energia elétrica utilizada a partir do mês subsequente à última medição – devendo ser aditado o contrato nesse caso – ou na eventual renovação da utilização do bem patrimonial, sendo considerada a média dos consumos aferidos pelo respectivo aparelho por, ao menos, 180 dias.
- 4.23.7 -** Para o resarcimento pelo consumo de água/esgoto, a área responsável pela exploração comercial na Superintendência deverá consultar a estrutura tarifária da empresa/concessionária local pelo respectivo serviço público e utilizar o valor correspondente à respectiva categoria informada na fatura de consumo ordinária paga pela CBTU (pública, comercial ou outra), de acordo com a Tabela 1 abaixo:



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

TABELA 1 – ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ÁGUA E DE ESGOTO PARA EXPLORAÇÕES DE BENS DA CBTU SEM MEDIDORES INDIVIDUALIZADOS

Tipo de Negócio	Faixa de Consumo Considerada para Água (m³)	Valor do Consumo Considerado para Esgotamento Sanitário
Estabelecimentos com apenas uma saída de água.	Aplicar a menor faixa de consumo	Aplicar o valor indicado para “Ligaçāo Convencional”. Quando não houver a indicação expressa do valor na Estrutura Tarifária, aplicar 100% do valor cobrado para o consumo de água.
Estabelecimentos com duas saídas de água.	Aplicar a menor faixa de consumo + um excedente considerado pela Estrutura Tarifária	Aplicar o valor indicado para “Ligaçāo Convencional” + um excedente considerado pela Estrutura Tarifária. Quando não houver a indicação expressa do valor na Estrutura Tarifária, aplicar 100% do valor cobrado para o consumo de água.
Estabelecimentos com três saídas de água.	Aplicar a menor faixa de consumo + dois excedentes considerados pela Estrutura Tarifária	Aplicar o valor indicado para “Ligaçāo Convencional” + dois excedentes considerado pela Estrutura Tarifária. Quando não houver a indicação expressa do valor na Estrutura Tarifária, aplicar 100% do valor cobrado para o consumo de água.
Estabelecimentos com quatro ou mais saídas de água.	Aplicar a menor faixa de consumo + um excedente considerado pela Estrutura Tarifária a cada saída de água	Aplicar o valor indicado para “Ligaçāo Convencional” + um excedente considerado pela Estrutura Tarifária a cada saída de água . Quando não houver a indicação expressa do valor na Estrutura Tarifária, aplicar 100% do valor cobrado para o consumo de água.

- 4.23.8 -** O termo “saída de água”, informado na Tabela acima, corresponde a cada ponto em que houver uma saída de água, como torneira, descarga sanitária, chuveiro, dentre outros. Para todo negócio que consumir água da CBTU de maneira compartilhada deverá haver o devido ressarcimento pelo esgotamento sanitário da água utilizada, de acordo com o indicado na Tabela 1.
- 4.23.9 -** No caso de a estrutura tarifária da empresa/concessionária local apresentar faixas de consumo diferentes das informadas na Tabela 1 acima, a área responsável pela exploração comercial deverá utilizar as faixas que forem mais favoráveis à CBTU, respeitados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o tipo de negócio a ser explorado.
- 4.23.10 -** O cálculo final do ressarcimento pelo consumo de água e de esgoto corresponderá à soma dos valores obtidos nas colunas dois e três da Tabela 1, e sua memória deverá ser anexada ao termo de contrato, da mesma maneira como a de energia elétrica, quando esta for aplicável. Na cláusula de pagamento do termo de contrato, os valores de ressarcimento de água, de esgoto e de energia elétrica deverão ser somados ao da parcela pela cessão do espaço.
- 4.23.11 -** Em caso de renovação da exploração do bem da CBTU, o reajuste do serviço a ser resarcido (energia ou água/esgoto) deverá ser calculado conforme último índice autorizado pelo respectivo órgão regulador ou pela própria empresa/concessionária de energia elétrica e/ou de água/esgoto local.
- 4.23.12 -** Na hipótese de tal índice informado na cláusula imediatamente acima ter sido divulgado há mais de 90 (noventa) dias do fim do prazo contratual objeto da



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

renovação, ou na ausência de sua divulgação pelas entidades competentes, deverá ser utilizado para a correção monetária de cada serviço o acumulado do índice IPCA/IBGE, pelo período da vigência do contrato, ou o último índice de referência divulgado pela entidade competente, prevalecendo o que for superior.

Procedimentos para abertura/manutenção do negócio com órgãos externos e realização de benfeitorias e edificações em bens da Companhia

4.24 -

Caberá ao usuário do bem patrimonial da CBTU a responsabilidade pela emissão de quaisquer licenças necessárias para o funcionamento do seu tipo de negócio, bem como o pagamento de taxas, alvarás, serviços cartoriais e tributos federais, estaduais e municipais, que incidam ou venham a incidir, no presente e no futuro, sobre o objeto do bem patrimonial explorado, e responderá, ainda, pelas multas que forem aplicadas pelos órgãos fiscais competentes em decorrência de infração de leis, regulamentos e posturas.

4.25 -

Para todas as explorações comerciais, a utilização de áreas de terreno, quando destinadas à construção, dependerá sempre de autorização prévia da CBTU. Para esse efeito, os documentos descritos abaixo deverão ser encaminhados ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central, que, por sua vez, deverá submetê-los à apreciação da Diretoria Técnica, que deverá emitir parecer conclusivo sobre a viabilidade técnica da implementação da benfeitoria/edificação no espaço pretendido pelo particular:

- a) Descrição e planta de situação do terreno;
- b) Projeto arquitetônico apresentado pelo particular, com assinatura do técnico responsável por sua elaboração;
- c) Parecer técnico dos órgãos de projetos e de engenharia da Superintendência;
- d) Alvarás e licenças expedidas pelos órgãos competentes autorizando o início da obra, quando for o caso;
- e) Informações sobre a disponibilidade do imóvel, finalidade e precificação mensal (justificada), bem como características especiais que possa ter.

4.25.1 -

Os órgãos de projetos e de engenharia da Superintendência e da Diretoria Técnica na Administração Central poderão exigir do interessado em utilizar o bem patrimonial da CBTU, ou do já usuário deste, outros documentos relativos às benfeitorias/edificações pretendidas, inclusive para construção de muros, de caixas de esgoto ou de gordura, instalação de gradis, dentre outras, visando a melhor salvaguarda da área e de terceiros que transitam na localidade.



Procedimentos para exploração comercial de material rodante da Companhia

- 4.26 -** A comercialização de material rodante da Companhia poderá ocorrer para realização de eventos festivos com os veículos ferroviários estacionados ou com eles em movimento (apenas para transporte de pessoas ou para eventos realizados dentro dos veículos durante o deslocamento), conforme diretrizes a seguir:
- 4.26.1 -** O veículo ferroviário (Trem Unidade Elétrica, Locomotiva, Carro de Passageiros ou Veículo Leve sobre Trilhos) deverá, obrigatoriamente, ser conduzido por empregado da Companhia habilitado para operar o material rodante.
- 4.26.2 -** A área responsável pela exploração comercial na Superintendência deverá levar em consideração para cálculo do valor da realização do evento que demandar a locação de um veículo ferroviário, no mínimo, o seguinte:
- 4.26.2.1 -** Quantitativo de pessoas a participar do evento, sendo que para transporte de pessoas poderá ser considerada a capacidade nominal (número de assentos somado com a quantidade de passageiros em pé, considerando a taxa de ocupação de 6 passageiros/m²) de cada carro ou da composição e, para os eventos realizados dentro dos próprios trens, como os “Trens do Forró”, deverá ser respeitado o limite de 70% (setenta por cento) da capacidade nominal para cada carro de passageiros.
- 4.26.2.2 -** Quilometragem a ser percorrida por viagem, somada à quilometragem morta (mobilização/desmobilização).
- 4.26.2.3 -** Custo do combustível ou da energia de tração utilizada por cada viagem, incluindo os tributos incidentes, quando houver.
- 4.26.2.4 -** Custos com mão-de-obra para serviços de manutenção de via permanente e de material rodante, referente a necessidades que não se relacionem com a manutenção normal para operação do sistema nos trechos operados pela CBTU, hipótese em que o ente privado ou público fornecerá as peças necessárias à realização dos serviços.
- 4.26.2.5 -** Custo de toda mão-de-obra envolvida para cada dia de realização do evento, como maquinistas, seguranças e técnicos diversos da Companhia necessários para o viabilizarem ou o supervisionarem, inclusive do pessoal necessário para suprir a ausência dos que tiverem que atuar na realização de cada evento, se for o caso. O levantamento desse custo deverá ser realizado em auxílio com o órgão de gestão de pessoas da unidade e com as equipes de Operação, Manutenção e Segurança, sempre que houver pessoal demandado de cada área para trabalhar no evento.
- 4.26.2.6 -** Caso sejam necessárias visitas técnicas antes da realização do evento, inclusive com viagens do material rodante para inspeções locais da via permanente, os custos de cada viagem deverão igualmente ser estimados para definição final do valor de locação da composição ferroviária.
- 4.26.2.7 -** Calculados os custos envolvidos, deverá ser cobrada uma margem de lucro no cálculo final para aluguel da composição ferroviária.
- 4.26.2.8 -** Em caso de utilização de área da CBTU para instalação de quiosques diversos, stands de vendas, plataformas para embarque e desembarque, de sanitários, áreas



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

comuns das estações ou ainda utilização de outras instalações da Companhia para a realização de um evento que alugue material rodante, a área responsável pela exploração comercial na Superintendência deverá, ainda, cobrar pela cessão da área ao particular/entidade que firmar contrato com a CBTU para realização do evento, de acordo com precificação estabelecida em Tabela de Valores vigente. Não havendo previsão de precificação do espaço, ela deverá ser realizada através de pesquisa de mercado pela área responsável pela exploração comercial local ou estabelecida por profissional qualificado, com a devida autorização da Superintendência.

- 4.27 -** Deverá ser cobrado do particular ou entidade pública que celebrar contrato com a CBTU para aluguel de uma composição ferroviária o seguro de acidentes pessoais e o de responsabilidade civil. A apólice de cada seguro deverá ser emitida por seguradora habilitada pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e apresentada à Companhia anteriormente à realização de cada evento, com seu prêmio de seguro integralmente quitado, sob pena de não realização dele e de outras sanções cabíveis e previstas no termo de contrato.
- 4.28 -** Havendo concessão publicitária vigente no âmbito da Superintendência, qualquer exploração publicitária relacionada ao evento que alugar material rodante da CBTU que ocorra em área da Companhia, como adesivação/envelopamento dos carros de passageiros ou a realização de ações promocionais, distribuição de brindes e panfletagens, a área responsável pela exploração comercial poderá solicitar que a concessionária realize a negociação com o particular/entidade no sentido de promover o ganho de receitas acessórias com tais ações de mídia.
- 4.28.1 -** Caso o veículo ferroviário negociado para realização do evento seja adesivado/envelopado e circule na operação comercial ordinária da CBTU em outros dias que não os da realização do evento, essa contratação publicitária não entrará como parte do cálculo para o evento, mas deverá ser negociada diretamente pela concessionária publicitária como objeto normal de sua concessão de uso.
- 4.28.2 -** Para os eventos envolvendo aluguel de material rodante realizados em área não pertencente à Companhia, ou ainda que este circule fora da sua operação comercial, caso haja insucesso na negociação entre a concessionária publicitária e o particular/entidade pretendente a firmar contrato com a CBTU para locação de composição ferroviária, a própria área responsável pela exploração comercial no âmbito da Superintendência poderá efetuar as negociações com a outra parte.
- 4.28.3 -** Sendo possível a negociação direta entre CBTU e particular/entidade e não havendo óbice para a realização do evento, a área responsável pela exploração comercial na Superintendência poderá cobrar o percentual mínimo de 15% do faturamento bruto de todas as ações publicitárias que o particular ou a entidade pública receberá de terceiros diretamente relacionadas com o aluguel do material rodante, adotando-se 30% como percentual desejável. O único desconto que poderá ser deduzido do faturamento bruto será a comissão de agência, limitada a 20% (vinte por cento).



- 4.28.4 -** Neste último caso, deverão ser solicitadas do particular/entidade todos os contratos ou acertos publicitários decorrentes do evento que alugará o material rodante da CBTU, de maneira a comprovar os valores envolvidos.
- 4.28.5 -** Independentemente de a circulação dos veículos ferroviários alugados ocorrer em área da CBTU, a adesivação/envelopamento deles deverá ser realizada por empresa/gráfica especializada no ramo e habilitada pela CBTU ou por sua concessionária publicitária (quando existir concessão vigente), sendo que os custos de produção dos adesivos, da instalação e de sua posterior remoção serão arcados totalmente pelo particular/entidade que celebrar contrato com a Companhia para aluguel do material rodante.
- 4.28.5.1 -** Os serviços gráficos serão pagos diretamente pelo particular/entidade à gráfica/empresa habilitada pela CBTU ou por sua concessionária publicitária, não restando qualquer responsabilidade à Companhia quanto a valores inadimplentes
- 4.28.5.2 -** A não remoção completa de adesivos da composição ferroviária alugada pela CBTU dentro do prazo determinado ensejará ao particular/entidade que celebrar contrato com a Companhia a aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor contratado estipulado no instrumento contratual para realização de evento que demandar a locação de material rodante, além de outras sanções cabíveis.
- 4.28.6 -** Poderá ser firmado apenas um instrumento contratual para o aluguel da composição ferroviária e para as ações publicitárias, desde que ocorra a discriminação dos valores tanto no objeto do termo de contrato, quando a memória de cálculo seja anexada no processo do referido instrumento.
- 4.28.7 -** Qualquer ação de mídia realizada por evento que alugue composição ferroviária da CBTU em área pertencente a esta, ou ainda em material rodante de sua propriedade (este independente de operar em sua área), deverá atender também à Norma de Exploração Publicitária da CBTU, às diretrizes do CONAR e à legislação pertinente.
- 4.29 -** Outras disposições acerca da comercialização de material rodante na Companhia poderão ser editadas em ato normativo ou outro documento cabível posteriormente à publicação desta Norma, inclusive as relativas às ações publicitárias, a fim de melhor disciplinar a exploração comercial desses bens patrimoniais.
- 4.30 -** É de responsabilidade do particular ou entidade que celebrar contrato com a CBTU para realização de evento que demande a utilização de material rodante da Companhia:
- 4.30.1 -** Adotar qualquer tipo de diligência junto a entidades federais, estaduais e municipais e outras, inclusive suas concessionárias ou delegatárias, visando possibilitar a utilização dos veículos ferroviários da CBTU no evento desejado
- 4.30.2 -** Responsabilizar-se pela segurança patrimonial da composição ferroviária, seja no transporte dela de ida para o local de realização do evento e do seu retorno, seja durante o próprio período de realização deste, mesmo quando o material rodante estiver estacionado ou fora de operação, em qualquer lugar que se encontre, obrigando-se a disponibilizar segurança contínua, do horário em que lhe for



entregue até o horário em que a composição ferroviária for devolvida à CBTU ou do encerramento do evento.

- 4.30.3 -** Responsabilizar-se por qualquer dano causado, a qualquer título, seja civil, penal, administrativo, perante a CBTU e terceiros, nos termos e limites estabelecidos por lei, ato administrativo ou decisão judicial, desde a data da entrega da composição ferroviária até a data em que a mesma for efetivamente recebida pela CBTU, responsabilizando-se regressivamente, na hipótese de a CBTU ser condenada a qualquer título por fato ocorrido durante a realização do evento, desde o seu transporte, até a efetiva devolução da composição.

Outros procedimentos gerais

- 4.31 -** Casos especiais de utilização de bens patrimoniais não previstos nesta Norma deverão ser obrigatoriamente encaminhados previamente pela área responsável pela exploração comercial na Superintendência à respectiva na Administração Central, que passarão por análise da Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais.
- 4.32 -** O descumprimento desta Norma ou de quaisquer cláusulas dos instrumentos contratuais aqui previstas implicará na imediata revogação e/ou rescisão destes, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis.
- 4.33 -** São terminantemente proibidas as cessões de bens, com ou sem ônus, para empresas cujo administrador ou sócio, bem como demais pessoas que compõem seu quadro técnico, tenham parentesco com empregados da CBTU, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º grau, assim como para os empregados da CBTU, contratados para cargo em comissão ou função gratificada, prestadores de serviço da Companhia, estagiários, contratados inadimplentes e menores de idade, quando a utilização não estiver relacionada com o interesse do serviço prestado pela CBTU.
- 4.34 -** Todo contrato deverá ser acompanhado e fiscalizado por representantes da CBTU nos termos do artigo 229 e seguintes do RILC. A gestão e fiscalização de cada instrumento contratual poderá ser designada pela autoridade competente na Superintendência ou na Administração Central de maneira individual ou através de comissão permanente.
- 4.35 -** A área responsável pela exploração comercial em cada Superintendência deverá encaminhar à correspondente na Administração Central da CBTU, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência, relatório das receitas auferidas provenientes de negócios que utilizem bens patrimoniais da Companhia, discriminando pelo menos o número do instrumento contratual, nome do usuário do bem patrimonial, vigência, local do espaço, suas dimensões em metros quadrados (m^2), ramo explorado e o valor total cobrado, segundo instruções do Anexo VIII.
- 4.36 -** Os pagamentos relativos às explorações de uso de bens deverão ser efetivados por meio de boleto ou Guia de Recolhimento da União (GRU) a serem emitidos pelos órgãos financeiros das Superintendências ou da Administração Central. Uma vez emitidos, eles deverão ser encaminhados à unidade gestora da exploração



comercial, a qual fará a entrega ao usuário do bem patrimonial, preferencialmente por via eletrônica.

- 4.37 -** Poderão ser explorados comercialmente para oferta ao público em geral, aos usuários e empregados da CBTU quaisquer produtos ou serviços considerados lícitos, de acordo com as permissões vigentes e constantes em legislação nacional, estadual e na dos municípios em que ocorrer a exploração econômica do espaço, observado o disposto no item 4.13 e seu subitem.
- 4.38 -** As Superintendências poderão editar regulamentos a fim de melhor estabelecer as condições de explorações comerciais de acordo com as características locais, desde que não contrariem as disposições desta Norma. Tais regulamentos deverão ser encaminhados antes de sua publicação oficial ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central, que poderá deliberar sobre eles mediante emissão de nota técnica, que passará por validação final da Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais.
- 4.39 -** Para a outorga/cessão de espaços de forma não onerosa, deverá haver no processo, obrigatoriamente, justificativa emitida pela área responsável pela exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central fundamentando a cessão do bem sem ônus, apresentando, ainda, os potenciais benefícios que a Companhia, seus usuários e/ou empregados poderiam ter com tal cessão não onerosa.
- 4.39.1 -** Nas cessões de bens sem ônus, será obrigatória a emissão de parecer jurídico antes do momento da outorga independentemente do tipo de instrumento contratual a ser utilizado, de maneira a analisar se ele atende aos preceitos legais e se os dispositivos desta Norma estão plenamente atendidos.
- 4.39.2 -** Nas explorações de bens de natureza não onerosa, a responsabilidade por instruir todo o processo de cessão será da área responsável pela exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central. Porém, os bens patrimoniais não explorados comercialmente serão tutelados pela área de Patrimônio na respectiva Superintendência ou na Administração Central.
- 4.40 -** Para a cessão gratuita ou onerosa de espaços com a finalidade de oferta de produtos financeiros (emprestimo consignado, crédito direto ao consumidor, financiamentos, seguros, previdência privada, dentre outros) a empregados ou ao público geral, os seguintes documentos deverão ser apresentados obrigatoriamente à área responsável pela exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central, sem prejuízo dos demais requisitados para exploração comercial pelos instrumentos contratuais previstos nesta Norma.
- 4.40.1 -** Declaração, certidão ou documento equivalente emitido pelo Banco Central do Brasil e/ou pela Superintendência de Seguros Privados de que a respectiva instituição está devidamente autorizada para funcionar.
- 4.40.2 -** Ofício assinado em papel timbrado pelo superintendente, diretor ou gerente geral, regional ou local da respectiva entidade, contendo, obrigatoriamente: o nome completo do requerente; seu CPF e CNPJ da entidade financeira; o pleito da ação;



e a relação de empregados da referida instituição que estarão autorizados para executar a atividade.

- 4.41 -** Nas outorgas por Permissão de Uso, Contrato de Locação Não Residencial e Concessão de Uso, em caso de necessidade de realização de benfeitorias pelo usuário do bem patrimonial para sua exploração comercial, poderá ser dado um prazo de até 90 (noventa) dias de carência para efetivo início de vigência do instrumento sem incidir remuneração à Companhia.
- 4.41.1 -** Caberá à área responsável pela exploração comercial na Superintendência a análise da conveniência e oportunidade da concessão da carência, a qual deverá ser devidamente motivada através de despacho acompanhado de fotografias da situação do bem no momento anterior à outorga/cessão, podendo, ainda, conter parecer da área de projetos/engenharia ou de manutenção civil da respectiva unidade.
- 4.41.2 -** O usuário do bem patrimonial deverá expor as benfeitorias necessárias e que pretende fazer, além de apresentar toda a documentação exigida pela CBTU para análise se elas poderão ser implementadas, tais como: projetos arquitetônico, de engenharia, hidráulico e elétrico assinados por profissionais competentes e devidamente registrados nos respectivos conselhos de classe; Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) com a comprovação de pagamento; e outros fundamentais para a melhor apreciação pela Companhia a fim de avaliar as benfeitorias pretendidas.
- 4.41.3 -** Sempre que possível e aplicável, para a realização de benfeitorias, deverão ser seguidas as orientações contidas no Anexo X desta Norma para implementação de quiosques – Parâmetros Arquitetônicos para Exploração Comercial – e, para salas comerciais, quiosques previamente edificados, lojas e refeitórios, as disposições do item 4.5.4.
- 4.41.4 -** Havendo a concessão de carência após outorgado/cedido determinado bem, a área responsável pela exploração comercial deverá fazer diligências constantes com o usuário do bem patrimonial no sentido de acompanhar as realizações das benfeitorias necessárias, devendo solicitar a fiscalização in loco às áreas competentes na CBTU de maneira a acompanhar se as execuções das atividades estarão dentro do previsto inicialmente.
- 4.41.5 -** Ocorrendo qualquer exploração comercial no bem ou findo o prazo de carência pré-determinado, obrigatoriamente deverá ter início a outorga/cessão da respectiva exploração comercial, incidindo todos os efeitos do instrumento contratual, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Norma e no termo de contrato.

Procedimentos de Contratação para Exploração Comercial dos Bens Patrimoniais

- 4.42 -** Tendo em vista que a Lei 13.303/2016 em seu art. 28, §3º, alínea I, dispensa as empresas públicas e sociedades de economia mista de licitarem a comercialização



de produtos, serviços ou obras especificamente relacionados com seus respectivos objetos sociais, e como a CBTU tem por objeto, dentre outros, o que segue:

- a operação e a exploração comercial dos serviços de transporte de passageiros sobre trilhos;
- a exploração econômica da marca, da patente, da denominação, da insígnia, bem como de todos recursos ou potenciais da sociedade, a exemplo do conhecimento tecnológico e administrativo, bens móveis e imóveis, áreas, espaços, equipamentos, podendo prestar serviços a terceiros, no âmbito do domínio da atividade, de forma direta ou consorcialmente.

4.42.1 - Dessa forma, serão apresentadas a seguir as diretrizes para comercialização de espaços, áreas, equipamentos, da marca e de quaisquer bens patrimoniais da Companhia.

4.42.1.1 - Deverá ser realizado pela área responsável pela exploração comercial na Superintendência um cadastro de áreas, espaços e demais bens disponíveis para comercialização, na forma dos Anexos VI e VII. A precificação mínima desses bens poderá ser definida em R\$/m² ou em R\$/unidade, a depender do tipo de negócio estabelecido em Tabela de Valores, pesquisa de mercado ou em estudo realizado/contratado pela Companhia.

4.42.1.2 - A área gestora da exploração comercial na Superintendência deverá realizar o cadastramento de interessados em explorar comercialmente os bens da Companhia, conforme definido no Anexo VI, publicando aviso de cadastro ao menos uma vez por ano, mas podendo realizar novos cadastros de interessados a qualquer tempo.

4.42.1.3 - Os bens patrimoniais disponíveis poderão ser negociados diretamente com os interessados previamente cadastrados, devendo, para tanto, existir Tabela de Valores previamente vigente para a contratação de cada tipo de negócio, ou ainda estudo/pesquisa de mercado que demonstre os preços mínimos que poderão ser adotados para a exploração comercial.

4.42.1.4 - Havendo disputa por dois ou mais proponentes para exploração comercial de bens patrimoniais disponíveis, a CBTU promoverá processo licitatório, de modo que o preço mínimo para disputa deverá ser o estabelecido na Tabela de Preços, no estudo ou na pesquisa de mercado definidos e aprovados previamente, na mesma forma que na cláusula imediatamente anterior.

4.42.1.5 - O procedimento licitatório será conduzido pelo órgão de licitações local ou da Administração Central e será informado por meio de aviso no portal da CBTU e no Diário Oficial da União, podendo ocorrer de maneira presencial ou eletrônica, sendo vencedor aquele que apresentar a proposta que melhor remunere a Companhia. Os termos da disputa serão definidos no processo elaborado pelo órgão de licitações, com subsídio das unidades jurídica e gestora da exploração comercial.

Definição de Critérios de Aplicação dos Instrumentos

4.43 - Caberá à área responsável pela exploração comercial na Administração Central e/ou nas Superintendências a definição para a utilização dos instrumentos



contratuais a serem utilizados para cada hipótese, mediante a adoção dos seguintes critérios objetivos:

- 4.43.1 -** O tipo de bem da CBTU a ser explorado.
- 4.43.2 -** A destinação a ser atribuída ao bem.
- 4.43.3 -** A definição se o bem será explorado em caráter efêmero ou de maneira contínua.
- 4.44 -** Em seguida, a área responsável pela exploração comercial deverá submeter sua deliberação à Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais, na Administração Central, para fins de aprovação, enquanto nas Superintendências, essa atribuição competirá aos Superintendentes das respectivas Unidades, observadas as competências para atribuição dos instrumentos contratuais previstas na seção 5 desta Norma e os limites de alcada previstos no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CBTU (RILC/CBTU) para outorga ou cessão de bens da companhia definidos para cada UA e para a Administração Central.

Regimes de utilização dos bens

- 4.45 -** **Autorização de Uso**
- 4.45.1 -** A utilização dos bens poderá ser feita pelo regime de Autorização de Uso para atividades de natureza transitória, efêmera, tais como stands de vendas e feiras.
- 4.45.2 -** A Autorização de Uso poderá ser atribuída de forma gratuita ou mediante remuneração, sempre por prazo determinado, sendo limitada ao período máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogada uma única vez, conforme estabelecido no termo próprio, mas sempre modificável e revogável, unilateralmente, pela CBTU.
- 4.45.3 -** As autorizações de uso não remuneradas só serão permitidas para a realização de atividades institucionais, sem fins lucrativos e devidamente firmadas entre a CBTU e um particular ou entidade pública, que proporcionem benefícios aos usuários ou à Companhia, e sua outorga sem ônus deverá ser devidamente fundamentada pela área responsável pela exploração comercial, com a autorização da chefia imediata e da Superintendência.
- 4.45.4 -** A atribuição da Autorização de Uso não será precedida de licitação; no entanto, deverá observar procedimentos que atendam aos princípios constitucionais da igualdade e da imparcialidade, tais como a formação de cadastro de interessados, conforme previsto no Anexo VI.
- 4.45.5 -** A Autorização de Uso é intransferível, podendo ser firmada com pessoa jurídica ou física, desde que apresentados os seguintes documentos:
- Pessoa Jurídica: Contrato social ou Estatuto e sua última alteração, Ficha de Cadastro na CBTU preenchida e assinada pelo sócio-diretor e/ou administrador, Identidade e CPF do(s) sócio(s), Cartão do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), comprovante de residência da empresa atualizado, Inscrição Estadual ou Municipal e Atestados de certidão negativa (INSS, FGTS, débitos trabalhistas).



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- b) Pessoa Física: Identidade, CPF, comprovante de residência emitido nos últimos 60 (sessenta) dias e Ficha de Cadastro na CBTU preenchida e assinada pelo particular interessado.

4.45.6 - O pagamento das Autorizações de Uso será realizado em até 03 (três) dias úteis antes do início da vigência da exploração comercial, ficando as demais parcelas, quando for o caso, programadas de 30 em 30 dias subsequentes ao pagamento inicial.

4.45.7 - A Autorização, via de regra, não confere exclusividade de uso, salvo a existência de cláusula expressa e justificativa legal, desde que não implique prejuízo para a coletividade e que seja de interesse da CBTU.

4.45.8 - Fica expresso que será de inteira responsabilidade do Autorizatário providenciar o alvará e licenças diversas junto aos órgãos competentes, bem como o pagamento das taxas respectivas para o funcionamento de seu estabelecimento, quando cabível, ficando a CBTU isenta de quaisquer multas ou sanções aplicadas pelo não cumprimento de exigências legais.

4.46 - Permissão de Uso

4.46.1 - A utilização dos bens poderá ser feita pelo regime de Permissão de Uso para atividades de natureza contínua, tais como quiosques de vendas de produtos ou serviços, lojas, dentre outras.

4.46.2 - A Permissão de Uso poderá ser atribuída de forma gratuita ou mediante remuneração, sempre por prazo determinado, sendo limitado ao período máximo de 24 (vinte e quatro) meses, observado o reajuste anual obrigatório previsto em seu termo contratual, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse da CBTU, mas sempre modificável e revogável, unilateralmente, por esta.

4.46.3 - As permissões de uso não remuneradas só serão autorizadas para a realização de atividades institucionais, sem fins lucrativos e devidamente firmadas entre a CBTU e um particular ou entidade governamental, que proporcionem benefícios aos usuários ou à Companhia, e sua outorga sem ônus deverá ser devidamente fundamentada pela área responsável pela exploração comercial, com a autorização da chefia imediata e da Superintendência.

4.46.4 - A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Permissão de Uso com os interessados cadastrados, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU bem como em caso de disputa por mais de um interessado.

4.46.5 - Excepcionalmente, a Permissão de Uso em caráter oneroso poderá ter o prazo de até 36 (trinta e seis) meses quando for celebrada com órgão/entidade pública ou empresa/concessionária de serviços públicos, observado o reajuste anual obrigatório previsto em seu termo contratual.

4.46.6 - O pagamento da primeira parcela da Permissão de Uso deverá ser realizado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao início da exploração do local, ficando as



demais parcelas, quando for o caso, programadas de 30 em 30 dias subsequentes ao pagamento inicial.

4.46.7 - A Permissão de Uso é intransferível e poderá ser firmada com pessoa jurídica ou física, desde que apresentados os seguintes documentos:

- a) Pessoa Jurídica - Contrato social ou Estatuto e sua última alteração, Ficha de Cadastro na CBTU preenchida e assinada pelo sócio-diretor e/ou administrador, Identidade e CPF do(s) sócio(s), Cartão do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), comprovante de residência da empresa atualizado, Inscrição Estadual ou Municipal e Atestados de certidão negativa (INSS, FGTS, débitos trabalhistas).
- b) Pessoa Física - Identidade, CPF, comprovante de residência emitido nos últimos 60 (sessenta) dias e Ficha de Cadastro na CBTU preenchida e assinada pelo particular interessado.

4.46.8 - A Permissão, via de regra, não confere exclusividade de uso, salvo a existência de cláusula expressa e justificativa fundamentada, quando poderá a utilização ser conferida com caráter de exclusividade sob o bem outorgado, desde que em benefício da coletividade e de interesse da CBTU. O órgão responsável pela exploração comercial deverá expor os motivos que justifiquem o caráter de exclusividade sobre determinada Permissão, submetendo o processo a parecer jurídico para apreciação quanto aos aspectos legais e atinentes a esta Norma.

4.46.9 - A contratação do seguro contra incêndio será feita pelo Permissionário, em conformidade com a cláusula 4.6 desta Norma e seus subitens.

4.46.10 - Fica expresso que será de inteira responsabilidade do Permissionário providenciar o alvará e licenças diversas junto aos órgãos competentes, bem como o pagamento das taxas respectivas o para funcionamento de seu estabelecimento, quando cabível, ficando a CBTU isenta de quaisquer multas ou sanções aplicadas por não cumprimento de exigências legais.

4.47 - Contrato de Locação Não Residencial

4.47.1 - Os bens da Companhia que poderão ser cedidos por regime de locação não residencial são: lojas, salas comerciais, refeitórios ou ainda outros bens previamente edificados.

4.47.2 - A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Locação Não Residencial com um interessado cadastrado, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU bem como em caso de disputa por mais de um interessado, devendo ser observados procedimentos que atendam aos princípios constitucionais da igualdade e da impessoalidade, tais como a formação de cadastro de interessados, conforme previsto no Anexo VI.

4.47.3 - Os Contratos de Locação Não Residenciais poderão ser firmados com pessoa jurídica ou física, desde que apresentados os documentos de acordo com o prescrito na Lei nº 13.303/16, na Lei nº 8245/1991 e, ainda, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CBTU.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 4.47.4 -** Os aluguéis serão reajustados obedecendo ao menor prazo que as legislações pertinentes permitirem, e de acordo com a variação de índice, a ser pactuado no contrato, que represente a real desvalorização da moeda.
- 4.47.5 -** O atraso no pagamento acarretará multa e juros de mora, que deverão ser fixados no contrato.
- 4.47.6 -** Em caso de inadimplência por parte do Locatário, a área responsável pela exploração comercial na respectiva Superintendência ou na Administração Central encaminhará o Contrato, junto com a documentação pertinente, ao órgão jurídico, para as providências legais cabíveis.
- 4.47.7 -** Deverá constar do Contrato cláusula determinando que, ao findar a locação, o locatário deverá entregar o bem nas mesmas condições em que foi recebido.
- 4.47.8 -** Na ocorrência de renúncia do Contrato antes do prazo estabelecido, deverá ser observado aviso prévio de trinta dias.
- 4.47.9 -** A rescisão do Contrato de Locação Não Residencial será implementada por instrumento formal.
- 4.47.10 -** A contratação do seguro contra incêndio será feita pelo Locatário, em companhia de sua livre escolha autorizada pela SUSEP. O referido seguro será feito em nome do Locatário, porém com cláusula beneficiária à CBTU, sendo o Prêmio Total quitado pelo Locatário.
- 4.47.11 -** Fica expresso que será de inteira responsabilidade do Locatário providenciar o alvará para funcionamento, ficando a CBTU isenta de quaisquer multas ou sanções aplicadas pelo não cumprimento de exigências legais.
- 4.47.12 -** Qualquer ônus que porventura ocorra em decorrência de obras feitas pelo Locatário, desde que previamente autorizadas pela CBTU, correrá por sua própria conta.
- 4.47.13 -** Todo Contrato de Locação Não Residencial deverá ter como garantia uma das opções a seguir: Caução, Carta Fiança Bancária ou Seguro Garantia, a ser prestada pelo contratado.
- 4.47.14 -** O início da vigência dos Contratos de Locação Não Residencial ocorrerá somente quando as exigências previstas nos itens 4.47.10, 4.47.11, e 4.47.13 estiverem integralmente atendidas.
- 4.47.15 -** Independente do disposto na presente norma, o Contrato de Locação Não Residencial reger-se-á pela Lei 8.245/1991, aplicando-se subsidiariamente as disposições do Código Civil Brasileiro e da Lei 13.303/2016.
- 4.47.16 -** O Contrato de Locação Não Residencial não será utilizado quando o objeto estiver diretamente relacionado à atividade fim da CBTU.
- 4.48 - Concessão de Uso**
- 4.48.1 -** A utilização dos bens poderá ser feita pelo regime de Concessão de Uso quando, para atender primordialmente seu interesse, a CBTU decidir explorar um ou mais bens de sua propriedade, por intermédio de um particular.



- 4.48.2 -** A contratação poderá ocorrer diretamente pelo regime de Concessão de Uso com um interessado cadastrado, desde que haja disponibilidade do bem patrimonial a ser explorado, nos termos do Anexo VI, ou ainda mediante processo licitatório quando for conveniente para a CBTU bem como em caso de disputa por mais de um interessado, devendo ser observados procedimentos que atendam aos princípios constitucionais da igualdade e da imparcialidade, tais como a formação de cadastro de interessados, conforme previsto no Anexo VI.
- 4.48.3 -** A Concessão de Uso poderá ser firmada com pessoa física ou jurídica, desde que apresentados os documentos de acordo com o prescrito na Lei 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CBTU.
- 4.48.4 -** As Superintendências devem remeter as propostas de utilizações de espaço que possam ser realizadas por Concessão de Uso à Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais, por meio do órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central, a quem caberá a decisão das condições de utilização em cada concessão.
- 4.48.5 -** Os valores de remuneração serão reajustados de acordo com a variação de índice a ser pactuado no contrato, considerando-se, neste caso, a real desvalorização da moeda.
- 4.48.6 -** Tendo em vista ser a Concessão de Uso um contrato administrativo, onde o interesse da CBTU prevalece sobre o particular, será admitida a alteração de cláusulas regulamentares do ajuste e até mesmo sua rescisão antecipada, impostas pela CBTU, mediante composição dos prejuízos, quando houver motivo relevante para tanto.
- 4.48.7 -** A rescisão da Concessão de Uso será implementada por instrumento formal.
- 4.48.8 -** Fica expresso que será de inteira responsabilidade do concessionário providenciar o alvará para funcionamento, quando for o caso, ficando a CBTU isenta de quaisquer multas ou sanções aplicadas por não cumprimento de exigências legais.
- 4.48.9 -** É vedada a realização de obras que modifiquem a estrutura originária do bem, sem a prévia autorização, por escrito, da CBTU.
- 4.48.10 -** Qualquer multa/ônus que porventura ocorra em decorrência de obras feitas pelo concessionário correrá por sua própria conta.
- 4.48.11 -** Toda Concessão de Uso deverá ter como garantia uma das opções a seguir: caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia na forma da lei, a ser prestado pelo concessionário, em percentual e/ou valor a ser estabelecido, observadas as peculiaridades do caso concreto.
- 4.48.12 -** A concessionária torna-se responsável pelo pagamento de licenças, despesas, tributos, tarifas e emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais que decorrerem do contrato de concessão ou da utilização do bem concedido, assim como das atividades relacionadas.
- 4.48.13 -** O início da vigência das Concessões de Uso ocorrerá somente quando as exigências previstas nos itens 4.48.8 e 4.48.11 estiverem integralmente atendidas.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 4.48.14 -** A Concessão de Uso é intransferível, exceto nos casos de impedimento e/ou falecimento do titular, podendo, nestes casos, o(a) cônjuge ou seus descendentes diretos assumirem a concessão, até o seu término, desde que atendam às exigências legais previstas.
- 4.48.15 -** Para a Concessão de Uso, deverá ser observado o Regulamento Interno de Licitações e Contratações (RILC) vigente da CBTU e, em caso de divergência entre esta Norma e o disposto no citado Regulamento, prevalecerá o RILC.
- 4.48.16 -** O Contrato de Locação Não Residencial não será utilizado quando o objeto estiver diretamente relacionado à atividade fim da CBTU.
- 4.49 -** **Concessão de Direito Real de Uso**
- 4.49.1 -** A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser aplicada quando o objeto for terreno, subsolo ou espaço aéreo de propriedade da CBTU, para que seja utilizado com fins específicos, por prazo certo, com fim de urbanização, industrialização, edificação ou qualquer outra exploração de interesse social ou comercial.
- 4.49.2 -** A Concessão de Direito Real de Uso será precedida de licitação, salvo as exceções constantes em lei.
- 4.49.3 -** A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser firmada com pessoa física ou jurídica, desde que apresentados os documentos de acordo com o prescrito na Lei 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CBTU.
- 4.49.4 -** As Superintendências deverão remeter propostas de possíveis empreendimentos que possam ser realizados por meio de Concessão de Direito Real de Uso à Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais da CBTU, por meio do órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central, a quem caberá a determinação das condições de utilização do bem por meio de Concessão de Direito Real de Uso.
- 4.49.5 -** Para a determinação do prazo da Concessão de Direito Real de Uso, devem ser analisados fatores como: local, remunerações a serem pagas à CBTU, natureza da atividade e montante do investimento a ser suportado pela concessionária.
- 4.49.6 -** De maneira a potencializar a chance de sucesso do lançamento de um processo de Concessão de Direito Real de Uso, poderão ser realizadas consultas ao mercado por meio de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), utilizadas Manifestações de Interesse Privado (MIP) encaminhadas pelo mercado, desenvolvidos estudos próprios elaborados pelo corpo técnico da Companhia ou ainda contratadas consultorias junto a instituições especializadas.
- 4.49.7 -** No caso de Concessão de Direito Real de Uso, a concessionária, além de remunerar a CBTU, deverá promover, com recursos próprios, seja de caixa ou obtidos no mercado financeiro, a construção, incorporação, administração e exploração do empreendimento, na condição de incorporadora, diretamente ou por terceiros contratados, de acordo com os projetos e especificações aprovados pela CBTU.
- 4.49.8 -** Será facultada à concessionária, que assume obrigatoriamente o desenvolvimento do empreendimento, a contratação de terceiros especialistas para a realização do



planejamento e comercialização do empreendimento de acordo com o projeto aprovado.

- 4.49.9 -** Será facultado à concessionária, durante a vigência da concessão, modificar e ajustar o projeto, desde que o empreendimento permaneça apto a cumprir sua finalidade, não sendo, porém, permitidas, em qualquer hipótese, modificações que possam suprimir ou diminuir o padrão de suas especificações.
- 4.49.10 -** Toda e qualquer modificação no projeto somente poderá ser executada após prévia aprovação da CBTU.
- 4.49.11 -** O valor de remuneração mensal a ser pago pela concessionária à CBTU deverá ter como referência, no mínimo, a Área Bruta Locável (ABL) do empreendimento a ser edificado e/ou administrado.
- 4.49.12 -** Em caso de aumento da Área Bruta Locável durante a execução do contrato, que deverá ser previamente autorizado pela CBTU, a remuneração mensal sofrerá ajuste de forma proporcional ao aumento da ABL, caso este seja o fator preponderante para determinação da remuneração devida pela concessionária.
- 4.49.13 -** A concessionária tornar-se-á responsável pelo pagamento de despesas, tributos, tarifas, taxas e emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais que decorrerem do contrato de concessão ou da utilização do bem, assim como das atividades, inclusive encargos previdenciários e securitários.
- 4.49.14 -** Fica expresso que será de inteira responsabilidade da concessionária providenciar o alvará para funcionamento, ficando a CBTU isenta de quaisquer multas ou sanções aplicadas por eventual não cumprimento de exigências.
- 4.49.15 -** A construção de quaisquer outras ampliações e benfeitorias no imóvel objeto da concessão não dará à concessionária o direito à indenização ou desconto na remuneração devida à CBTU e elas deverão ser objeto de avaliação prévia pela Companhia antes da efetiva implementação/execução por parte da concessionária.
- 4.49.16 -** A concessionária encaminhará mensalmente à CBTU, por meio do gestor designado, relatório físico-financeiro de prestação de contas do andamento da execução do empreendimento.
- 4.49.17 -** Os valores de remuneração serão reajustados de acordo com a variação de índice a ser pactuado, considerando-se, neste caso, a real desvalorização da moeda.
- 4.49.18 -** Salvo reserva contratual, o direito por ela instaurado é transmissível por ato entre vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou oneroso, devendo, entretanto, reverter o bem à CBTU, se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.
- 4.49.19 -** A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser outorgada por escritura pública ou termo administrativo, cujo instrumento ficará sujeito à inscrição no livro próprio do registro imobiliário competente.
- 4.49.20 -** Desde a inscrição do instrumento no registro imobiliário competente, o concessionário fruirá plenamente o terreno para os fins estabelecidos no contrato



e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

- 4.49.21 -** Para a Concessão de Direito Real de Uso, deverá ser observado o Regulamento Interno de Licitações e Contratações (RILC) vigente da CBTU e, em caso de divergência entre esta Norma e o disposto no citado Regulamento, prevalecerá o RILC.

Tabela de Valores e repasse de faturamentos nas explorações comerciais

- 4.50 -** A Tabela de Valores deverá ser elaborada considerando o mercado local, tendo como referência o metro quadrado, o fluxo de passantes, outras precificações similares em locais de grande fluxo, a definição de preço por profissional especializado e/ou por estudos previamente elaborados ou contratados pela Companhia.
- 4.51 -** Nos casos de terminais de autoatendimento ou máquinas dispensadoras de produtos, o parâmetro de precificação também poderá ser a unidade de terminal/máquina.
- 4.52 -** A Tabela de Valores, os estudos e pesquisas de mercado que precifiquem os bens da Companhia deverão ser aprovados previamente pelo Superintendente, no âmbito de cada unidade, e a nível de Administração Central ou quando envolver a negociação de bens em mais de uma Superintendência, pela Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais.
- 4.53 -** Passados 90 (noventa) dias da publicação desta Norma, para as explorações comerciais que tenham remuneração mensal pela cessão/outorga da área ou bem a partir de R\$ 3.000,00 (três mil reais), será obrigatório o envio dos faturamentos brutos mensais obtidos nos respectivos negócios por cada autorizatário, permissionário, locatário ou concessionário até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência à área responsável pela exploração comercial nas Superintendências, vedadas quaisquer deduções.
- 4.53.1 -** O encaminhamento deverá ser com base no faturamento bruto do mês imediatamente anterior, sem quaisquer descontos, através de planilha eletrônica denominada de “Mapa de Vendas”, conforme modelo previsto no Anexo XI.
- 4.53.2 -** A comprovação dos faturamentos mensais constantes na planilha de “Mapa de Vendas” poderá ser realizada através do encaminhamento de notas fiscais, relatórios de vendas, livro-caixa, comprovantes de vendas por cartões de crédito ou débito, bem como extratos bancários, os quais também terão que ser encaminhados pelo usuário do bem da Companhia à área responsável pela exploração comercial em conjunto com o Mapa de Vendas.
- 4.53.3 -** A regra do caput do item 4.53 não se aplica para exploração comercial de feiras diversas, refeitórios, agências bancárias, loterias e similares, bem como para a cessão de bens em que não ocorra cobrança pela utilização do espaço da CBTU a outras pessoas que o usufruírem, ou seja, em que não seja gerado faturamento, a exemplo de servidões de uso, depósitos para armazenamento de itens diversos e garagens de veículos. Casos especiais deverão ser submetidos pelas



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Superintendências à Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais, por meio do órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central.

- 4.53.4 -** Nos bens comercializados pela CBTU cujo objeto no termo de contrato ou a própria natureza da exploração comercial pressuponham a não ocorrência de faturamento, deverão ser realizadas visitas técnicas esporádicas pela área responsável pela exploração comercial na Superintendência, a fim de constatar, in loco, que o usuário do bem patrimonial realmente não está obtendo ganhos financeiros de terceiros com a sua outorga/cessão. Caso isso seja constatado, o instrumento contratual estará passível de revogação imediata, sem prejuízo de outras sanções cabíveis e previstas contratualmente, nesta Norma ou ainda pela área jurídica da Companhia.
- 4.53.5 -** A área gestora da exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central será a responsável por receber os documentos informados no item 4.53 e seus subitens, bem como pela cobrança do envio deles pelo usuário do bem patrimonial, sob pena da rescisão da cessão do espaço e de outras penalidades cabíveis previstas no termo de contrato.
- 4.53.6 -** A área responsável pela exploração comercial nas Superintendências deverá encaminhar o relatório de Mapa de Vendas dos contratos cabíveis de determinado mês da unidade ao equivalente na Administração Central até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao de referência.

5 - COMPETÊNCIA

5.1 - Compete ao Diretor-Presidente

5.1.1 - Autorizar a Concessão de Uso e a Concessão de Direito Real de Uso.

5.1.1.1 - O Diretor-Presidente poderá delegar ao Diretor de Planejamento e Relações Institucionais a condução de processos que desencadeiem contratos de Concessão de Uso e de Concessão de Direito Real de Uso, em todo o âmbito da Companhia, a seu critério.

5.2 - Compete ao Diretor de Planejamento e Relações Institucionais

5.2.1 - Autorizar os seguintes instrumentos jurídicos na Administração Central ou quando o objeto envolver mais de uma Superintendência, observados os limites estatutários e de delegação de competência: a Autorização de Uso, a Permissão de Uso e o Contrato de Locação Não Residencial.

5.3 - Compete aos Superintendentes de Trens Urbanos

5.3.1 - Em conjunto com o Gerente de Administração e Finanças, autorizar os seguintes instrumentos jurídicos, observados os limites estatutários, de delegação de competência e de alçada previstos no RILC/CBTU: Autorização de Uso, Permissão de Uso e Contrato de Locação Não Residencial.

5.4 - Compete às áreas responsáveis pela exploração comercial nas Superintendências e na Administração Central (vide Anexo IX)

5.4.1 - Realizar o cadastramento dos espaços suscetíveis para exploração comercial, conforme Anexo VII.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 5.4.2 -** Efetuar a precificação dos bens disponíveis para serem comercializados, através de pesquisa de mercado, mediante o estabelecimento dos valores por profissional qualificado e/ou através de estudos elaborados ou contratados pela Companhia.
- 5.4.3 -** Liberar e fiscalizar os bens comercializados objeto desta Norma, adotando todas as medidas cabíveis a fim de receber a remuneração mensal devida pela exploração comercial prevista no termo de contrato.
- 5.4.4 -** Nos casos de Autorização de Uso e de Termo de Permissão de uso, elaborar os instrumentos contratuais e submetê-los à área jurídica da unidade para verificar a adequação do instrumento à utilização que será dada ao bem.
- 5.4.5 -** Incluir os instrumentos contratuais em sistema de informação gerencial, quando existente na Superintendência ou na Administração Central, realizando, por meio deste, a gestão do respectivo instrumento – emitir relatórios de recebimentos e de inadimplência, digitalizar o termo de contrato no sistema, dentre outras ações visando a boa gestão e fiscalização contratual.
- 5.4.6 -** Solicitar ao órgão financeiro local a emissão dos boletos ou de Guias de Recolhimento da União de cada instrumento contratual, devendo encaminhá-los aos autorizatários, permissionários, locatários ou concessionários imediatamente após o seu recebimento, preferencialmente por via eletrônica.
- 5.4.7 -** Realizar o controle da inadimplência, submetendo os contratos inadimplentes ao órgão jurídico local para as providências cabíveis, no sentido de recuperar os valores em atraso, e, se for o caso, de retomar a posse do bem patrimonial cedido.
- 5.4.8 -** Encaminhar o relatório de receitas auferidas na Superintendência, na forma do Anexo VIII, ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central até o dia 10 do mês subsequente ao de referência de tais recebimentos.
- 5.4.9 -** Encaminhar os relatórios de faturamentos obtido pelos contratos de exploração comercial na Superintendência, quando cabíveis, na forma do Anexo XI – “Mapa de Vendas”, ao órgão gestor das receitas não operacionais na Administração Central.
- 5.4.10 -** Promover a gestão e fiscalização dos contratos de explorações comerciais, indicando um gestor e ao menos um fiscal, podendo ser formalizado por meio de publicações de resoluções individuais ou por uma comissão.
- 5.4.11 -** Compete ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central auxiliar os órgãos respectivos nas Superintendências quanto ao fomento de receitas extra operacionais, bem como controlar e fiscalizar a aplicação das diretrizes constantes da presente Norma.
- 5.5 -** **Compete às áreas de patrimônio nas Superintendências e na Administração Central**
- 5.5.1 -** Liberar, controlar e fiscalizar os bens e/ou espaços não comercializados ou cedidos de forma gratuita a instituições sem fins lucrativos ou públicas por prazo determinado nos termos desta Norma, do RILC/CBTU e demais dispositivos legais.
- 5.5.2 -** Elaborar os instrumentos contratuais de áreas outorgadas/cedidas sem ônus, com a devida fundamentação prévia do órgão local gestor da exploração comercial de



que a cessão não comportaria remuneração à CBTU e apresentaria vantagem à Companhia, seus usuários e/ou empregados.

5.6 - Compete aos órgãos jurídicos nas Superintendências e na Administração Central

- 5.6.1 -** Verificar a adequação de cada instrumento contratual à utilização que será dada ao bem.
- 5.6.2 -** Elaborar e analisar as minutas dos instrumentos contratuais, bem como emitir pareceres jurídicos, quando for o caso.
- 5.6.3 -** Realizar a cobrança pelos meios cabíveis de valores devidos relativos à exploração comercial não pagos nas datas aprazadas, quando provocado pela área responsável pela exploração comercial, inclusive procedendo com o ingresso de ação judicial visando a retomada do bem, se necessário.

5.7 - Compete aos órgãos financeiros nas Superintendências e na Administração Central

- 5.7.1 -** Emitir os boletos ou as Guias de Recolhimento da União dos contratos previstos nesta Norma imediatamente quando solicitados pelas áreas responsáveis pela exploração comercial nas Superintendências e na Administração Central.
- 5.7.2 -** Emitir relatório das receitas auferidas provenientes de explorações comerciais à área responsável pela exploração comercial na Superintendência ou na Administração Central, em especial quando não existente sistema de informação gerencial implementado.
- 5.7.3 -** Guardar possíveis valores caucionados, devendo encaminhar à respectiva área responsável pela exploração comercial o relatório referente, sempre que solicitado.
- 5.7.4 -** Fazer a devida anotação do usuário do bem patrimonial em cadastros restritivos quando solicitado pela área responsável pela exploração comercial, em caso de inadimplência contratuais, após aval do respectivo órgão jurídico da Superintendência ou da Administração Central.

6 - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1 -** Sempre que a utilização for atribuída de forma onerosa, ocorrendo inadimplemento por parte do usuário do bem patrimonial, a área responsável pela exploração comercial encaminhará o termo contratual, junto com a documentação pertinente, ao respectivo órgão jurídico para as providências legais cabíveis.
- 6.2 -** Deverá constar dos instrumentos contratuais que todas as despesas com conservação e manutenção, bem como os tributos incidentes e as despesas com serviços públicos (como água/esgoto, energia elétrica e gás) sobre os bens patrimoniais, correrão às custas dos usuários desses bens, inclusive em caso de eventual compartilhamento desses serviços, quando possível. Exceção a essa regra poderá ocorrer se houver justificativa fundamentada de que a exploração do espaço proporcionará benefícios notáveis aos empregados da Companhia, na forma do item 4.17 e de seu subitem.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 6.3 -** Decorridos 60 (sessenta) dias do inadimplemento, caso o usuário do bem patrimonial não tenha quitado a dívida referente ao valor principal, bem como multas e juros previstos no instrumento contratual, a cobrança deverá ser remetida ao respectivo órgão jurídico para início dos procedimentos pertinentes ao resarcimento dos valores devidos.
- 6.4 -** Quando o objeto da exploração comercial for bem afetado à atividade fim da CBTU, não poderá a autorização, permissão, locação ou concessão inviabilizar ou prejudicar a prestação do serviço pela Companhia em detrimento da coletividade.
- 6.5 -** Integram a presente norma os modelos de instrumentos referentes à Autorização de Uso, Termo de Permissão de Uso, Contrato de Locação Não Residencial, Concessão de Uso e Concessão de Direito Real de Uso (Anexos I, II, III, IV e V), além dos Procedimentos para Cadastro de Interessados em Utilizar Bens da Companhia (Anexo VI), Cadastro de Bens Patrimoniais Destinados à Exploração Comercial (Anexo VII), Acompanhamento Mensal das Receitas Não Operacionais (Anexo VIII), Órgãos Responsáveis pela Exploração Comercial (Anexo IX), Parâmetros Arquitetônicos para Exploração Comercial (Anexo X) e Planilha de Mapa de Vendas (Anexo XI).
- 6.5.1 -** Os anexos poderão ser adaptados às situações a que se destinarem, observando-se sempre as disposições desta Norma.
- 6.6 -** Os casos omissos verificados na aplicação desta Norma, assim como as proposições de alterações que sejam necessárias, deverão ser informados ao órgão responsável pela exploração comercial na Administração Central, que os submeterá à deliberação da Diretoria de Planejamento e Relações Institucionais da CBTU.

7 - ANEXOS

- 7.1 -** Anexo I – Autorização de Uso.
- 7.2 -** Anexo II – Termo de Permissão de Uso.
- 7.3 -** Anexo III – Contrato de Locação Não Residencial.
- 7.4 -** Anexo IV – Concessão de Uso.
- 7.5 -** Anexo V – Concessão de Direito Real de Uso.
- 7.6 -** Anexo VI – Procedimentos para Cadastro de Interessados em Utilizar Bens da Companhia (DISTRIBUIÇÃO INTERNA)
- 7.7 -** Anexo VII – Cadastro de Bens Patrimoniais Destinados à Exploração Comercial (DISTRIBUIÇÃO INTERNA).



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 7.8 - Anexo VIII – Acompanhamento Mensal das Receitas Não Operacionais (DISTRIBUIÇÃO INTERNA).
- 7.9 - Anexo IX – Órgãos Responsáveis pela Exploração Comercial.
- 7.10 - Anexo X – Parâmetros Arquitetônicos para Exploração Comercial.
- 7.11 - Anexo XI – Planilha de Mapa de Vendas.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Anexo I - Autorização de Uso (ADU)****N.º (SEQUENCIAL)- (ANO)/ (ÓRGÃO EMISSOR/UA)**

AUTORIZAÇÃO DE USO COMERCIAL QUE A COMPANHIA
BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/(UA) OUTORGA
A: _____

A **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA**, com sede nesta cidade, neste ato representada por (Nome do Representante Local da UA), doravante designada simplesmente AUTORIZANTE, dá, em caráter intransferível e a título precário, a (Nome do AUTORIZATÁRIO), CNPJ/CPF (n.º do CNPJ/CPF do AUTORIZATÁRIO), Inscrição Estadual (n.º da Inscrição estadual do AUTORIZATÁRIO), com sede (endereço do AUTORIZATÁRIO), doravante designado simplesmente AUTORIZATÁRIO, neste ato representado por (Nome do representante do AUTORIZATÁRIO, em caso de pessoa jurídica), Identidade (n.º da identidade do AUTORIZATÁRIO ou CNPJ, em caso de Pessoa Jurídica), autorização para utilizar o espaço adiante declarado.

1. OUTORGA

- 1.1. O espaço objeto da presente AUTORIZAÇÃO DE USO é definido pelas seguintes especificações:

(Localização do Espaço e Área em metro quadrado)

e que se destina para o fim de:

(Indicar a Atividade a que se destina a Autorização de Uso)

- 1.2. A presente AUTORIZAÇÃO DE USO não confere ao AUTORIZATÁRIO direito de exclusividade na exploração do ramo de negócio objeto da presente Autorização de Uso.

2. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

- 2.1. Pela utilização do espaço objeto desta AUTORIZAÇÃO DE USO, o AUTORIZATÁRIO pagará à AUTORIZANTE o valor de R\$ (Valor TOTAL da Autorização de Uso), devendo tal quantia ser quitada em X parcela(s) (QUANTIDADE DE PARCELAS DA ADU) de R\$ XXX (VALOR DE CADA PARCELA).

- 2.2. O prazo fixado para o pagamento da primeira parcela é de até 05 (cinco) dias antes da exploração do local, contados a partir da data da veiculação registrada no respectivo Termo de Recebimento, que é parte desta AUTORIZAÇÃO DE USO, estando os pagamentos subsequentes programados de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias após o vencimento da primeira parcela.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 2.3. Os pagamentos deverão ser efetuados conforme cronograma de pagamentos, emitido pela (ÁREA RESPONSÁVEL PELA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA UA), e pagos através de boleto ou Guias de Recolhimento da União, devendo o AUTORIZATÁRIO encaminhar à AUTORIZANTE o(s) respectivo(s) comprovante(s) de pagamento(s) imediatamente após a sua efetivação.
- 2.4. As despesas ordinárias e as relativas à manutenção e conservação da área objeto da presente ADU, inclusive as referentes a pagamento de serviços públicos (como água/esgoto, energia elétrica e gás), correrão por exclusiva conta do AUTORIZATÁRIO
- 2.5. O pagamento de tributos, taxas e contribuições, federais, estaduais e municipais, que incidam ou venham a incidir no presente e no futuro, sobre o imóvel ou sua utilização, constituirá a todo tempo encargo único e exclusivo do AUTORIZATÁRIO, que responderá ainda pelas multas que forem aplicadas pelos competentes órgãos fiscais, em decorrência de infração de leis, regulamentos e outras espécies normativas.

3. PRAZO DE UTILIZAÇÃO E DO REAJUSTE

- 3.1. A utilização do espaço, objeto da presente AUTORIZAÇÃO DE USO, dar-se-á a partir da assinatura do Termo de Recebimento, e o prazo de utilização do espaço terá duração de (Período a ser definido pela UA, com a observância da Norma), podendo a Autorização ser renovada por igual período, caso haja manifesto interesse do AUTORIZATÁRIO em até 30 (trinta) dias do encerramento da ADU. A renovação, porém, dependerá da conveniência e oportunidade da CBTU, devendo, para tanto, serem revistas as condições pactuadas.
- 3.2. Decorridos doze meses da exploração comercial, em caso de sua renovação será aplicado o índice IPCA/IBGE para correção da remuneração a ser paga à CBTU, exceto se vigente nova tabela de valores no momento da renovação, o que, neste caso, o valor devido pela utilização do espaço será calculado conforme nova precificação estabelecida.

4. MULTA

- 4.1. Os pagamentos efetuados após a data do respectivo vencimento serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
- 4.2. As despesas que se fizerem necessárias a possíveis cobranças em juízo e aos respectivos honorários advocatícios serão realizadas na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.
- 4.3. A devolução do espaço objeto da presente AUTORIZAÇÃO DE USO antes do prazo estabelecido acarretará multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor remanescente desta ADU.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 4.4 No caso de inadimplência, tendo sido notificada para pagamento e não havendo a quitação do débito dentro de 75 (setenta e cinco) dias, contados da primeira notificação, o AUTORIZATÁRIO será devidamente inserido no Cadastro de Inadimplentes – CADIN, junto ao Banco Central, pela (ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA GESTÃO FINANCEIRA) da CBTU/(UA).
- 4.5 Caso o AUTORIZATÁRIO desobedeça às determinações, normas e regulamentos da AUTORIZANTE, provoque embaraços à sua operação comercial, aos usuários, empregados ou prestadores de serviços, além da revogação do instrumento prevista na cláusula 7.3 desta ADU, será cobrada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor remanescente desta Autorização.

5. DA REVOCAÇÃO E CANCELAMENTO

- 5.1. A presente Autorização pode ser livremente revogada pela AUTORIZANTE, quando e como lhe convier, mediante comunicação escrita ao AUTORIZATÁRIO, que deverá desocupar o espaço no máximo 15 (quinze) dias após a comunicação.
- 5.2. A AUTORIZAÇÃO DE USO será revogada nas seguintes hipóteses:
- (a) Dissolução, falência ou morte do AUTORIZATÁRIO;
 - (b) Utilização diversa daquela estipulada no item 1 da presente ADU;
 - (c) Descumprimento do estabelecido na Norma de Exploração Comercial, que o AUTORIZATÁRIO declara conhecer e cumprir;
 - (d) No caso de atraso no pagamento superior a 60 (sessenta) dias;
 - (e) Na hipótese de não apresentação da apólice de seguro, quando cabível, exigida na Norma de Exploração Comercial.
 - (f) Por mútuo acordo, observada a conveniência administrativa.

6. OBRIGAÇÕES DA AUTORIZANTE

- 6.1 Fornecer ao AUTORIZATÁRIO a Norma de Exploração Comercial, que este declara conhecer e cumprir sob pena de caracterizar infração ao presente termo, tendo em vista o disposto nos itens 4.5 e 5.2, c) desta AUTORIZAÇÃO DE USO.

7. OBRIGAÇÕES DO AUTORIZATÁRIO



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 7.1 Efetivar todos os pagamentos dos boletos ou Guias de Recolhimento da União (GRU) até a data do vencimento, apresentando os respectivos comprovantes imediatamente após a sua efetivação ao órgão responsável pela exploração comercial.
- 7.2 Obedecer a todas as determinações, normas e regulamentos da AUTORIZANTE, não provocando embaraços à sua operação comercial, aos usuários, empregos e prestadores de serviços, sob pena de revogação do presente instrumento e de pagamento da multa prevista na cláusula 4.5 desta AUTORIZAÇÃO DE USO.
- 7.3 Encaminhar a planilha eletrônica de “Mapa de Vendas”, quando cabível, com o faturamento bruto obtido no mês anterior, bem como os documentos que comprovem tal faturamento, conforme diretrizes constantes da Norma de Exploração Comercial.

8. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

- 8.1 Ao AUTORIZATÁRIO é vedado ceder ou transferir a presente AUTORIZAÇÃO DE USO, ainda que gratuitamente, assim como sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, e utilizá-la para fim diverso do previsto no item 1.1 da presente ADU.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 9.1 A AUTORIZANTE designará um Gestor e ao menos um Fiscal, no momento da assinatura da presente AUTORIZAÇÃO DE USO, para acompanhar o cumprimento do estabelecido neste instrumento.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1. A AUTORIZANTE e o AUTORIZATÁRIO elegem o foro da Comarca de ____ (UA), para conhecer e julgar as ações oriundas da presente Autorização de Uso Comercial podendo as partes serem citadas ou notificadas via correspondência, com aviso de recebimento.
- 10.2. Faz parte da presente AUTORIZAÇÃO DE USO o TERMO DE RECEBIMENTO anexo.

(Local e Data)(Assinatura do Representante da UA)(Assinatura do Representante da UA)(Nome e Assinatura do AUTORIZATÁRIO)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL(CNPJ/CPF do AUTORIZATÁRIO)

TESTEMUNHAS:

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)

TERMO DE RECEBIMENTO



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

O (Nome do AUTORIZATÁRIO), doravante denominado AUTORIZATÁRIO, comparece perante a **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS** – CBTU/(UA), doravante denominada AUTORIZANTE, representada por (Nome e Função do Representante da UA), para receber, em regime de AUTORIZAÇÃO DE USO, a título precário, em caráter intransferível, o bem discriminado na Autorização n.º ____.

O AUTORIZATÁRIO neste ato declara aceitar e cumprir o disposto na Autorização de Uso do qual o presente é parte integrante.

(Local e Data)

(Nome e Assinatura do AUTORIZATÁRIO)
(CNPJ/CPF do AUTORIZATÁRIO)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Anexo II - Termo de Permissão de Uso (TPU)****N.º (SEQUENCIAL)- (ANO)/ (ÓRGÃO EMISSOR/UA)**

**PERMISSÃO DE USO QUE A COMPANHIA BRASILEIRA DE
TRENS URBANOS – CBTU/ UA OUTORGA
A:**

A **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA**, com sede nesta cidade, neste ato representada por (Nome do Representante Local da UA), doravante designada simplesmente PERMITENTE, dá, em caráter intransferível e a título precário, a (Nome do PERMISSIONÁRIO), CNPJ/CPF (n.º do CNPJ/CPF do PERMISSIONÁRIO), Inscrição Estadual (n.º da Inscrição), com sede em (Endereço do PERMISSIONÁRIO), doravante designado PERMISSIONÁRIO, neste ato representado por (Nome do Representante do PERMISSIONÁRIO, em caso de pessoa jurídica), Identidade (n.º da identidade do Representante do PERMISSIONÁRIO), permissão para utilizar o objeto adiante declarado.

1. OUTORGА

- 1.1. O objeto da presente PERMISSÃO DE USO, outorgada a título precário, é circunscrito pelas seguintes especificações:

(Informar Área e Localização do bem)

e se destina para o fim de:

(Indicar a Atividade a que se destina a Permissão de Uso)

- 1.2. A presente PERMISSÃO DE USO não confere ao PERMISSIONÁRIO direito de exclusividade na utilização de outros espaços.

2. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

- 2.1. Pela utilização do espaço objeto desta Permissão de Uso, o PERMISSIONÁRIO pagará à PERMITENTE o valor de R\$ (Valor TOTAL da Permissão de Uso), devendo tal quantia ser quitada em X parcela(s) (QUANTIDADE DE PARCELAS DO TPU) de R\$ XXX (VALOR DE CADA PARCELA).

- 2.2. O pagamento da primeira parcela deverá ser realizado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao início da exploração do local, ou, no máximo, até 05 (cinco) dias antes da utilização do referido espaço, se ela tiver prazo igual ou inferior a um mês.

- 2.3. Os pagamentos deverão ser efetuados conforme cronograma de pagamentos, emitido pela (ÁREA RESPONSÁVEL PELA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA UA), e pagos através de boletos ou Guias de Recolhimento da União, devendo o PERMISSIONÁRIO encaminhar à PERMITENTE o(s) respectivo(s) comprovante(s) de pagamento(s) imediatamente após a sua efetivação.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 2.4. As despesas ordinárias e as relativas à manutenção e conservação da área objeto da presente PERMISSÃO DE USO, inclusive as referentes a pagamento de serviços públicos (como água, energia elétrica e gás), correrão por exclusiva conta do PERMISSIONÁRIO.
- 2.5. O pagamento de impostos, taxas e contribuições, federais, estaduais, municipais, que incidam ou venham a incidir no presente e no futuro, sobre o imóvel ou sua utilização, constituirá a todo tempo encargo único e exclusivo do PERMISSIONÁRIO que responderá, ainda pelas multas que forem aplicadas pelos competentes órgãos fiscais, em decorrência de infração de leis, regulamentos e outras espécies normativas.
- 2.6. O PERMISSIONÁRIO será responsável pelo pagamento de tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre a área permissionada, quando cabível, passando a ter a obrigação de apresentar mensalmente à CBTU a comprovação do pagamento de cada parcela ou da quitação anual.

3. PRAZO DE UTILIZAÇÃO

- 3.1. A utilização do espaço, objeto da presente PERMISSÃO, dar-se-á a partir da assinatura do Termo de Recebimento, e o prazo de utilização do espaço terá duração de (PERÍODO A SER DEFINIDO PELA UA, COM A OBSERVÂNCIA DA NORMA), podendo a PERMISSÃO ser renovada por igual período, caso haja manifesto interesse do PERMISSIONÁRIO em até 30 (trinta) dias do encerramento do TPU. A renovação, porém, dependerá da conveniência e oportunidade da CBTU, devendo, para tanto, serem revistas as condições pactuadas.
- 3.2. Decorridos 12 (doze) meses do início da vigência da presente PERMISSÃO, o valor referente à exploração do espaço será reajustado pelo índice IPCA/IBGE acumulado.

4. MULTA E SEGURO

- 4.1. Os pagamentos efetuados após a data do respectivo vencimento serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
- 4.2. As despesas que se fizerem necessárias a possíveis cobranças em juízo e aos respectivos honorários advocatícios serão realizadas na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.
- 4.3. A devolução do espaço objeto da presente PERMISSÃO antes do prazo estabelecido acarretará multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor remanescente desta PERMISSÃO.
- 4.4. No caso de inadimplência, tendo sido notificado para pagamento e não havendo a quitação do débito dentro de 75 (setenta e cinco) dias, contados da primeira notificação, o PERMISSIONÁRIO será devidamente inserido no cadastro de inadimplentes – CADIN, junto ao Banco Central, pela (ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA GESTÃO FINANCEIRA) da CBTU/UA.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 4.5 Caso o PERMISSIONÁRIO desobedeça às determinações, normas e regulamentos da PERMITENTE, provoque embaraços à sua operação comercial, aos usuários, empregos ou prestadores de serviços, além da revogação do instrumento prevista na cláusula 7.3 deste, será cobrada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor remanescente desta PERMISSÃO.
- 4.6 Para exploração de quiosques, lojas, salas comerciais ou ainda de outros bens, desde que previamente edificados, dentro das Estações e das dependências administrativas ou operacionais, o PERMISSIONÁRIO providenciará seguro contra incêndio e explosão em favor da CBTU/(UA), nunca inferior ao valor de sua avaliação, devendo apresentar a apólice à PERMITENTE até a data do efetivo início da presente PERMISSÃO, constante no Termo de Recebimento, além de observar as disposições da Norma de Exploração Comercial relacionadas.

5. DA REVOGAÇÃO E CANCELAMENTO

- 5.1. A presente PERMISSÃO pode ser livremente revogada pela PERMITENTE, quando e como lhe convier, mediante comunicação escrita ao PERMISSIONÁRIO, que deverá desocupar o espaço em, no máximo, 30 (trinta) dias após a comunicação.
- 5.2. A PERMISSÃO DE USO será revogada nas seguintes hipóteses:
- (a) Dissolução, falência ou morte do PERMISSIONÁRIO;
 - (b) Utilização diversa daquela estipulada no item 1 do presente termo;
 - (c) Descumprimento do estabelecido na Norma de Exploração Comercial, que o PERMISSIONÁRIO declara conhecer e cumprir;
 - (d) No caso de atraso no pagamento superior a 60 (sessenta) dias;
 - (e) Na hipótese de não apresentação da apólice de seguro, quando cabível, exigida na Norma de Exploração Comercial.
 - (f) Por mútuo acordo, observada a conveniência administrativa.

6. OBRIGAÇÕES DA PERMITENTE

- 6.1. Fornecer ao PERMISSIONÁRIO a Norma de Exploração Comercial, que este declara conhecer e cumprir, sob pena de caracterizar infração ao presente termo, tendo em vista o disposto nos itens 4.5, 4.6 e 5.2, c) desta PERMISSÃO.

7. OBRIGAÇÕES DO PERMISSIONÁRIO

- 7.1 Apresentar à PERMITENTE, quando cabível, a apólice de seguro com as coberturas mínimas especificadas na Norma de Exploração Comercial até a data de início de vigência da PERMISSÃO DE USO, sob pena de revogação do presente instrumento.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 7.2 Efetivar todos os pagamentos mediante dos boletos ou das Guias de Recolhimento da União (GRU) até a data do vencimento, apresentando os respectivos comprovantes imediatamente após a sua efetivação ao órgão responsável pela exploração comercial.
- 7.3 Obedecer a todas as determinações, normas e regulamentos da CBTU, não provocando embaraços à sua operação comercial, aos usuários, empregos e prestadores de serviços, sob pena de revogação do presente instrumento e de pagamento da multa prevista na cláusula 4.5 deste.
- 7.4 Encaminhar a planilha eletrônica de “Mapa de Vendas”, quando cabível, com o faturamento bruto obtido no mês anterior, bem como os documentos que comprovem tal faturamento, conforme diretrizes constantes da Norma de Exploração Comercial.

8. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

- 8.1 Ao PERMISSIONÁRIO é vedado ceder ou transferir a presente PERMISSÃO, ainda que gratuitamente, assim como sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, e utilizá-la para fim diverso do previsto no item 1.1 da presente PERMISSÃO.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 9.1 A PERMITENTE designará um Gestor e um Fiscal no momento da assinatura do presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO para acompanhar o cumprimento do estabelecido neste instrumento.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1. A PERMITENTE e o PERMISSIONÁRIO elegem o Foro da Comarca de _____ (UA), para conhecer e julgar as ações oriundas do presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO, podendo as partes serem citadas ou notificadas via correspondência, com aviso de recebimento.
- 10.2. Faz parte da presente Permissão de Uso o TERMO DE RECEBIMENTO.

(Local e Data)(Assinatura do Representante da UA)(Assinatura do Representante da UA)(Nome e Assinatura do AUTORIZATÁRIO)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL(CNPJ/CPF do AUTORIZATÁRIO)

TESTEMUNHAS:

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**TERMO DE RECEBIMENTO**

(Nome do PERMISSIONÁRIO), doravante denominado PERMISSIONÁRIO, comparece perante a Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU/(UA), doravante denominada PERMITENTE, representada por (Nome e Função do Representante da UA), para receber a PERMISSÃO DE USO, a título precário, em caráter intransferível, do bem discriminado no TERMO DE PERMISSÃO DE USO n.º ____.

O PERMISSIONÁRIO neste ato declara aceitar e cumprir o disposto no TERMO DE PERMISSÃO do qual o presente é parte integrante.

(Local e Data)

(Nome e Assinatura do PERMISSIONÁRIO)
(CNPJ/CPF do PERMISSIONÁRIO)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVACÓDIGO / APROVAÇÃO
NA 001-2022/GEMPO
Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022VERSAO
1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Anexo III - Contrato de Locação Não Residencial**N.º (SEQUENCIAL)- (ANO) / (ÓRGÃO EMISSOR/UA)**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE
SI FAZEM A UA – CBTU/UA E, DO OUTRO LADO, A FIRMA**

Pelo presente instrumento particular, redigido em duas vias de igual teor e forma, para, juntas, surtirem um único efeito, de um lado a **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA**, situada na _____, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.357.483/____ -_____, doravante denominada simplesmente LOCADORA, neste ato representada por (2 Representantes da UA), e, de outro, _____, inscrita no CNPJ/MF ou CPF sob o n.º 00.000.000/000-00, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIA, neste ato, representada por seu _____, nos termos do Processo Administrativo n.º ____ (enquadramento legal pelo órgão jurídico de cada UA), resolvem, de comum acordo, formalizar o presente Contrato de Locação Não Residencial, que será regido pelo artigo 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91, e pelas condições estabelecidas nas cláusulas a seguir:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente instrumento tem por objeto a locação do bem imóvel, medindo ____ m², localizado (características) _____, PARA USO EXCLUSIVO DA LOCATÁRIA na seguinte atividade: _____.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

O prazo de vigência da presente locação é de _____ meses, a iniciar-se em _____ e a terminar em _____, data em que o imóvel deverá ser devolvido à LOCADORA em condições de ser imediatamente ocupado, independente de notificação judicial ou extrajudicial, com todos os seus acessórios e em perfeito estado de conservação e funcionamento.

§ 1º Finda a locação, no caso de o imóvel não estar em perfeitas condições ou o locatário não desocupar o imóvel no prazo previsto, pagará, à LOCADORA, multa de x% (... por cento) sobre o valor do aluguel, atualizado ao preço de mercado, de acordo com a tabela fornecida pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - ABADI, além de todos os encargos locatícios, até a conclusão do reparo ou a sua devolução, o que não implicará continuação ou renovação do Contrato.

§ 2º O presente Contrato só se considerará rescindido com o devido recebimento do imóvel pela LOCADORA, por meio de documento próprio.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO CONTRATO E FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel mensal, livremente ajustado entre as partes, é de R\$ (POR EXtenso), vencido no último dia de cada mês, devendo a LOCATÁRIA pagá-lo na tesouraria da LOCADORA, ou em lugar que esta indicar por escrito, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

§ 1º Além do aluguel firmado, caberá à LOCATÁRIA o pagamento de todos os impostos, taxas, seguro contra incêndios e quaisquer outros encargos ou tributos que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive aqueles referentes a pagamento de serviços públicos (como água, energia elétrica e gás).

§ 2º A contratação do Seguro contra Incêndios será feita pela LOCATÁRIA, em companhia de sua livre escolha. O referido seguro será feito em nome da LOCATÁRIA, com CLÁUSULA BENEFICIÁRIA À CBTU, com valor de cobertura de 100 (cem) vezes o valor do aluguel pago mensalmente, sendo o Prêmio Total quitado, à vista ou parcelado, pela LOCATÁRIA, e reajustado anualmente.

I – A LOCATÁRIA deverá demonstrar a efetivação e comprovação do pagamento do seguro, sob pena de rescisão do Contrato de Locação.

§ 3º O prazo fixado nesta cláusula é fatal e improrrogável, constituindo mora de pleno direito a sua não observância pela LOCATÁRIA, que se sujeitará à rescisão contratual, além da multa de x% (... por cento) incidente sobre o aluguel e encargos, da correção monetária, dos juros moratórios de x% (... por cento) ao mês, das despesas que se fizerem necessárias à sua cobrança e dos honorários advocatícios na base de x% (... por cento) sobre o montante do débito.

§ 4º O resgate de recibos posteriores ao prazo previsto nesta cláusula não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas, não cobradas por qualquer circunstância nas épocas próprias, ou precedente, novação ou alteração do Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – REAJUSTE

O valor da locação será reajustado anualmente, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), e, na falta deste, por qualquer outro índice aceito pelo Governo Federal, devendo a escolha recair sobre a LOCADORA, ficando certo, ainda, que a periodicidade de reajuste poderá ser reduzida aos limites autorizados por lei.

5. CLÁUSULA QUINTA – OBRAS, REFORMAS E REPAROS

A LOCATÁRIA não poderá realizar, no imóvel, obras que modifiquem a sua estrutura originária sem prévia anuência da LOCADORA por escrito, e, uma vez autorizada quaisquer benfeitorias, ficam estas, desde logo, pertencendo ao imóvel, sem direito à indenização de qualquer natureza, ou de retenção por parte da LOCATÁRIA.

§ 1º Correrá por conta da LOCATÁRIA toda e qualquer multa imposta pelas autoridades em decorrência de qualquer obra por ela realizada, assim como, se determinada a sua realização, a LOCATÁRIA se recusar a efetuá-la.

§ 2º A LOCATÁRIA se obriga a manter em perfeitas condições de conservação o imóvel e tudo o que nele se encontre, e a realizar a imediata reparação de danos nele verificados.

§ 3º A LOCATÁRIA fará à sua própria custa, com inteira perfeição e solidez, sem direito à indenização ou retenção, os reparos e consertos necessários, ficando certo que, havendo a substituição de aparelhos, esta deverá ser feita por outros da mesma qualidade.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

§ 4º A LOCATÁRIA se obriga a permitir, mediante aviso prévio de 02 (dois) dias, que o imóvel seja vistoriado e examinado pela LOCADORA ou por seu mandatário, para verificação do cumprimento das condições aqui estipuladas, assim como seja visitado por terceiros em caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão, permuta, ou qualquer outra forma de transmissão da propriedade.

6. CLÁUSULA SEXTA – SINISTROS

No caso de sinistro total ou parcial, comprovada a responsabilidade da LOCATÁRIA, o presente Contrato será rescindido de pleno direito, mesmo que o referido sinistro não impeça a ocupação do imóvel.

Parágrafo Único: Não comprovada a responsabilidade da LOCATÁRIA no sinistro, caso este seja parcial e não impeça a ocupação, o presente Contrato não sofrerá interrupção.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO

A locação será desfeita:

- I- Por mútuo acordo;
- II- Por infração legal ou contratual;
- III- Por descumprimento do estabelecido na Norma de Exploração Comercial, que a LOCATÁRIA declara conhecer;
- IV- Por falta de pagamento de aluguel e demais encargos;
- V - Para realização de reparações urgentes determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA no imóvel, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- VI- Nos demais casos previstos em Lei.

8. CLÁUSULA OITAVA – MULTA

A infração de qualquer das cláusulas do presente Contrato, sem prejuízo da rescisão e da responsabilidade por perdas e danos a que der causa por ação ou omissão, além da rescisão antecipada, acarretará à LOCATÁRIA, salvo as penas pecuniárias já estabelecidas, a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel.

9. CLÁUSULA NONA – CESSÃO / TRANSFERÊNCIA

À LOCATÁRIA é vedado ceder ou transferir o presente Contrato, ainda que gratuitamente, assim como sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, e utilizá-lo para fim diverso do previsto na Cláusula Primeira, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

10. CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA deverá manter-se, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, respeitando todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

§ 1º - Comunicar à LOCADORA, em prazo não excedente a 48h (quarenta e oito horas), qualquer ocorrência que represente dano ou ameaça, efetiva ou potencial, ao direito de propriedade desta, assim como repassar qualquer correspondência ou comunicação destinada à CBTU.

§ 2º - Fica expresso que será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA providenciar o ALVARÁ PARA FUNCIONAMENTO.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Fornecer à CONCESSIONÁRIA a Norma de Exploração Comercial, que a mesma declara conhecer e cumprir sob pena de caracterizar infração contratual, tendo em vista o disposto no item III, da Cláusula Sétima do presente contrato.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – GARANTIA CONTRATUAL

No prazo de 15 dias após a assinatura do Contrato, a LOCATÁRIA deverá apresentar garantia contratual correspondente a 5% do valor anual do contrato, que deve ser renovada a cada 12 meses no caso de contratos superiores a 01 ano, em uma das seguintes modalidades, a critério da mesma: CAUÇÃO, CARTA FIANÇA BANCÁRIA ou SEGURO GARANTIA, observando as diretrizes consignadas no artigo 70 da Lei 13.303/2016.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VALOR DO CONTRATO

As partes dão ao presente Contrato o valor de R\$ 00.000,00 (.....).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FIRMAS

A LOCATÁRIA se responsabiliza pelo reconhecimento das firmas da sua assinatura.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GESTORES E FISCAIS

Cada parte designará um Gestor e ao menos um Fiscal, mediante troca de correspondência, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente Contrato, sendo suas deliberações suficientes para o cumprimento das obrigações de rotina. Tais correspondências serão havidas como parte integrante e complementar do presente instrumento.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

A LOCADORA e a LOCATÁRIA elegem o foro da Comarca (Local da UA), para conhecer e julgar as ações oriundas do presente Contrato, podendo as partes contratantes serem citadas ou notificadas via correspondência, com aviso de recebimento.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Assim, por estarem justo e acertado, firmam o presente Contrato, obrigando-se por si e/ou sucessores, que leram e acharam conforme, tudo na presença das testemunhas abaixo assinadas e declaradas.

(Local e Data)

(Assinatura do Representante da UA)

(Assinatura do Representante da UA)

(Nome e Assinatura do LOCATÁRIO)
(CNPJ/CPF do LOCATÁRIO)

(Nome e Assinatura do LOCATÁRIO)
(CNPJ/CPF do LOCATÁRIO)

TESTEMUNHAS:

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Anexo IV - Concessão de Uso

N.º ____ (SEQUENCIAL)- ____ (ANO)/ ____ (ÓRGÃO EMISSOR/UA)

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO
COMERCIAL QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA
BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA E, DO
OUTRO LADO,**

Pelo presente instrumento particular, redigido em duas vias de igual teor e forma, para, juntas, surtirem um único efeito, de um lado a **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA**, situada na _____ inscrita no CNPJ sob o n.º 42.357.483/____ -_____, doravante denominada simplesmente CONCEDENTE, neste ato representada por (2 Representantes da UA), e, de outro,....., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/000-00, doravante denominado simplesmente CONCESSIONÁRIA, neste ato, representada por seunos termos do Processo Administrativo n.º ____ (enquadramento legal pelo órgão jurídico de cada UA), resolvem, de comum acordo, formalizar o presente Contrato de Concessão, que será regido na forma da Lei Federal n.º 13.303/16 e alterações posteriores, e pelas condições estabelecidas nas cláusulas a seguir:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente instrumento tem por objeto a concessão do espaço (informar área e localização do espaço), PARA USO EXCLUSIVO DA CONCESSIONÁRIA na seguinte atividade: _____, sob sua responsabilidade, investimento e risco.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

O prazo de vigência da presente Concessão é de _____, a iniciar-se eme a terminar em

§ 1º Findo o prazo do presente Contrato de Concessão, e não havendo nenhuma objeção, o Contrato poderá ser renovado por igual período.

§ 2º Caso as partes tenham a intenção de renovar ou prorrogar o prazo do Contrato, devem fazê-lo em até 30 (trinta) dias antes do seu término.

§ 3º A cada doze meses, o valor da remuneração mensal a ser paga à CONCEDENTE deverá ser reajustado pelo índice IPCA/IBGE.

§ 4º Findo o Contrato de Concessão, todos os equipamentos e benfeitorias instalados pela CONCESSIONÁRIA incorporar-se-ão ao espaço dado em Concessão, não dando à CONCESSIONÁRIA direito de indenização ou retenção sob qualquer pretexto.

§ 5º O presente Contrato só se considerará rescindido com o devido recebimento pela CONCEDENTE do espaço concedido, por meio de documento próprio.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

3. TERCEIRA - OBRAS, REFORMAS E REPAROS

A CONCESSIONÁRIA não poderá realizar no espaço obras que modifiquem a sua estrutura originária sem prévia anuênciia, por escrito, da CONCEDENTE, e, uma vez autorizadas quaisquer obras, incorporar-se-ão automaticamente ao imóvel, sem direito à indenização de qualquer natureza, ou de retenção por parte da CONCESSIONÁRIA.

§ 1º A CONCESSIONÁRIA se obriga a manter em perfeitas condições de conservação o espaço por ela ocupado e tudo o que nele se encontre, e a realizar a imediata reparação de danos verificados no local.

§ 2º A CONCESSIONÁRIA se obriga a permitir, mediante combinação prévia de 05 (cinco) dias corridos, que os espaços sejam vistoriados e examinados pela CONCEDENTE ou por seu mandatário, para verificação do cumprimento das condições aqui estipuladas.

4. CLÁUSULA QUARTA – RESCISÃO

A Concessão será desfeita:

- I- Por mútuo acordo;
- II- Por infrações legais ou contratuais;
- III- Por descumprimento do estabelecido na Norma de Exploração Comercial, que a CONCESSIONÁRIA declara conhecer;
- IV- No caso de atraso no pagamento superior a 60 (sessenta) dias;
- V- Nos demais casos previstos em Lei.

5. CLÁUSULA QUINTA – MULTA

A infração de qualquer das cláusulas do presente Contrato de Concessão de Uso de Espaço Comercial, sem prejuízo da rescisão e da responsabilidade por perdas e danos a que der causa por ação ou omissão, além da rescisão antecipada, acarretará à CONCESSIONÁRIA, salvo as penas pecuniárias já estabelecidas, a multa de 10% (dez por cento) do valor correspondente a 12 (doze) meses o valor da contraprestação.

6. CLÁUSULA SEXTA – CESSÃO / TRANSFERÊNCIA

À CONCESSIONÁRIA é vedado ceder ou transferir o presente Contrato, ainda que gratuitamente, sem o consentimento por escrito da CONCEDENTE, assim como sub-rogar ou emprestar, no todo ou em parte, e utilizá-lo para fim diverso do previsto na cláusula primeira.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

São obrigações da CONCESSIONÁRIA durante a vigência do presente Contrato:



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

§ 1º - Manter-se, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas.

§ 2º - Comunicar à CONCEDENTE, em prazo não excedente a 48h (quarenta e oito horas), qualquer ocorrência que represente dano ou ameaça, efetiva ou potencial, ao direito de propriedade desta.

§ 3º - Providenciar, sob sua exclusiva responsabilidade, a apresentação de todos os documentos sobre a arrecadação e o recolhimento de todos os tributos, taxas, contribuições, licenças, alvarás e impostos (como água, energia elétrica e gás) que porventura venham incidir direta ou indiretamente sobre o objeto do presente Contrato descrito na Cláusula Primeira.

§ 4º - Arcar com toda e qualquer multa imposta pelas autoridades em decorrência de qualquer transgressão por ela cometida.

§ 5º - Investir, modernizar e prestar manutenção aos equipamentos por ela instalados, sem ônus à CONCEDENTE.

§ 6º - Realizar as obras necessárias à finalidade do respectivo Contrato de Concessão de Uso de Espaço Comercial, mediante prévia e expressa autorização por escrito por parte da CONCEDENTE.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

São obrigações da CONCEDENTE durante a vigência do presente Contrato:

§ 1º - Facilitar, colaborar e disponibilizar as condições necessárias para a utilização e a manutenção do espaço objeto do presente Contrato.

§ 2º - Analisar todas as solicitações técnicas e administrativas encaminhadas pela CONCESSIONÁRIA no menor prazo possível.

§ 3º - Todas as deliberações da CONCEDENTE em relação às solicitações técnicas e administrativas formuladas pela CONCESSIONÁRIA previstas no parágrafo segundo deverão ser formalizadas por escrito e deverão ser previamente aprovadas pela Diretoria Competente.

§ 4º - Fornecer à CONCESSIONÁRIA a Norma de Exploração Comercial, que ela declara conhecer e cumprir, sob pena de caracterizar infração contratual.

9. CLÁUSULA NONA – GARANTIA CONTRATUAL

No prazo de 15 dias após a assinatura do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia contratual correspondente a 5% do valor anual do contrato, que deve ser renovada a cada 12 meses no caso de contratos superiores a 01 ano, em uma das seguintes modalidades, a critério da mesma: CAUÇÃO, CARTA FIANÇA BANCÁRIA ou SEGURO GARANTIA, observando as diretrizes consignadas no artigo 70 da Lei 13.303/2016.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**10. CLÁUSULA DÉCIMA – VALOR DO CONTRATO DE CONCESSÃO E FORMA DE PAGAMENTO**

O valor deste Contrato, para efeito legal, é de R\$ _____ e o pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência da exploração do objeto da concessão por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU) emitido pela CONCEDENTE, devendo a CONCESSIONÁRIA encaminhar o comprovante imediatamente após a sua efetivação.

§ 1º - É obrigatória a publicação na Imprensa Oficial dos contratos celebrados cujos valores sejam superiores a R\$16.000,00 (dezesseis mil reais), consoante diretriz preconizada pela Corte de Contas da União.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GESTORES E FISCAIS

Cada parte designará um Gestor e ao menos um Fiscal, mediante troca de correspondência, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente Concessão, sendo suas deliberações suficientes para o cumprimento das obrigações de rotina. Tais correspondências serão havidas como parte integrante e complementar do presente instrumento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

A CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA elegem o foro da Comarca _____ (Local da UA) para conhecer e julgar as ações oriundas do presente Contrato, podendo as partes serem citadas ou notificadas via correspondência, com aviso de recebimento.

Assim, por estarem justo e acertado, firmam o presente Contrato, obrigando-se por si e/ou sucessores, que leram e acharam conforme, tudo na presença das testemunhas abaixo assinadas e declaradas.

[Local], ____ de _____ de 20____.

P/ CONCEDENTE

P/ CONCESSIONÁRIA

P/ CONCEDENTE**TESTEMUNHAS:**

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Anexo V - Concessão de Direito Real de Uso

N.º (SEQUENCIAL)-(ANO)/(ÓRGÃO EMISSOR/UA)

Contrato para elaboração do projeto que entre si fazem de um lado a Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU e de outro a CONCESSIONÁRIA (NOME/RAZÃO SOCIAL), na forma abaixo:

PREÂMBULO

Pelo presente instrumento particular, redigido em duas 02 (duas) vias de igual teor e forma, para juntas produzirem efeito de direito, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU/UA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.357.483/ - , situada em _____, na cidade de _____, adiante denominada simplesmente CONCEDENTE, neste ato representada por seu Diretor-Presidente (NOME DO DIRETOR-PRESIDENTE), e a CONCESSIONÁRIA (NOME/RAZÃO SOCIAL), inscrita no CPF/CNPJ sob o n.º, com sede em (ENDERECO DA CONCESSIONÁRIA), na cidade (CIDADE), doravante designada CONCESSIONÁRIA, neste ato representada por (NOME DO REPRESENTANTE), nos termos do Processo Administrativo n.º _____ (enquadramento legal pelo órgão jurídico de cada UA), resolvem, de comum acordo, formalizar o presente Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, que será regido na forma da Lei Federal n.º 8.666/93 e alterações posteriores, e pelas condições estabelecidas nas cláusulas a seguir:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. O objeto da presente CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO destina-se, obrigatória e exclusivamente, à construção, incorporação, administração e exploração, por parte da CONCESSIONÁRIA, de um (OBJETIVO DA CONCESSÃO), segundo a proposta referida no subitem 2.1 da cláusula segunda, sob pena de extinguir-se, automaticamente, a Concessão de terrenos/edificações de propriedade da CONCEDENTE, situado em (ENDERECO DO OBJETO DA CONCESSÃO), com área total de (ÁREA DO TERRENO) m².

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

- 2.1. Para melhor caracterização dos serviços, bem como para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora acordadas, integram este instrumento, como se nele estivessem transcritos, exceto no que de forma diferente estabelecer este Contrato, os documentos abaixo: Proposta para Habilitação Preliminar, Proposta Técnica, Proposta Comercial (*verificar a necessidade em cada caso*).
- 2.2. Fica facultado à CONCESSIONÁRIA, durante o prazo da Concessão outorgada pela CONCEDENTE e definido no item 3.1, modificar e ajustar o projeto referente à disposição e distribuição interna de áreas e espaços em virtude de novas exigências técnicas e comerciais, a fim de atender à consecução das obras do Empreendimento.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 2.2.1. As alterações de que trata esta cláusula devem ser submetidas, por escrito, à apreciação e aprovação da CONCEDENTE, ficando sua implementação adstrita ao pronunciamento da mesma.
- 2.2.2. Esclarece ainda a CONCEDENTE que não serão permitidas, sob qualquer hipótese, modificações que venham a descharacterizar o Empreendimento e, consequentemente, o padrão de suas especificações.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA E PRAZOS

- 3.1. A Concessão de Direito Real de Uso, caracterizada no subitem 1.1 da cláusula primeira, será pelo prazo consecutivo de (PRAZO DA CONCESSÃO) anos, contados a partir da assinatura deste Contrato.
 - 3.1.1. O prazo ora mencionado poderá ser prorrogado por igual período, mediante consenso das partes e celebração do correspondente aditivo a este Contrato, seis meses antes da expiração do aludido prazo.

(EM CASO DE EMPREENDIMENTOS COM PRÉVIA CONSTRUÇÃO PODERÃO SER UTILIZADAS AS CLÁUSULAS 3.2 a 3.3.2 A SEGUIR:)

- 3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá iniciar as obras de construção do Empreendimento no prazo máximo de _____, contados da data de aprovação do projeto arquitetônico pelo Órgão Local, desde que tenha havido a aprovação da área destinada ao projeto junto ao mesmo órgão, bem como em cartórios competentes.
 - 3.2.1. Esclarece-se que, para efeito da conclusão das obras, o prazo total máximo será de _____, contados a partir do início das obras, exceto se ocorrer motivo de força maior ou caso fortuito, contemplado no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.
 - 3.2.2. Cabe à CONCESSIONÁRIA comprovar os motivos acima mencionados, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nas cláusulas décima segunda e décima quinta.
 - 3.2.3. No caso de expirar-se a Concessão, ou na hipótese de rescisão motivada pela CONCESSIONÁRIA, esta se compromete a dar continuidade aos serviços objeto do presente Contrato, até que a CONCEDENTE ou nova CONCESSIONÁRIA os assuma.
- 3.3. Fica convencionado que a inauguração das instalações afetas ao Empreendimento e o seu respectivo funcionamento deverá ocorrer no prazo de até _____, contados a partir da expedição do “Habite-se” pelo Órgão Local.
 - 3.3.1. Para todos os efeitos, a CONCEDENTE considerará plenamente executadas as obras do Empreendimento após a emissão, pelo Órgão Local, do certificado “Habite-se”, simultaneamente com o envio deste documento, pela CONCESSIONÁRIA, à CONCEDENTE, o qual deverá dar-se no prazo máximo de _____ após o recebimento da Municipalidade.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 3.3.2. Fica acertado que o recebimento, pela CONCEDENTE, da Certidão referida no subitem anterior desonera a CONCESSIONÁRIA de qualquer obrigação relativa à construção do Empreendimento, salvo aquelas previstas em legislação específica.

4. CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO CONTRATO E FORMA DE PAGAMENTO

- 4.1. O valor global deste Contrato, para efeito legal, é de R\$ _____.
- 4.2. A contraprestação mensal é de R\$ (POR EXtenso), vencida no último dia do mês subsequente ao de referência da exploração comercial, devendo a CONCESSIONÁRIA pagá-la por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU) emitida pela CONCEDENTE e encaminhar o comprovante imediatamente após a sua efetivação.
- 4.3. Na hipótese de atraso no pagamento da remuneração mensal, a este valor será acrescido multa de X% (X por cento) e juros de X% (X por cento) ao mês sobre o valor corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE do mês ao qual corresponde a referida remuneração.
- 4.4. Independentemente do disposto no subitem 4.3, a falta de pagamento na data e local designados neste instrumento por si só constituirá a CONCESSIONÁRIA em mora, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando a CONCEDENTE autorizada a promover quaisquer medidas judiciais cabíveis para a cobrança do(s) valor(es) pendente(s).

5. CLÁUSULA QUINTA - REAJUSTE

- 5.1. Para efeito de reajuste da contraprestação mensal, o valor fixado no subitem 4.2 da cláusula quarta será corrigido pelo IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, a cada 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do Contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - GARANTIA CONTRATUAL

- 6.1. No prazo de 15 dias após a assinatura do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia contratual no valor de 5% (cinco por cento) do valor do Contrato, conforme subitem 4.1, nas seguintes modalidades a critério da mesma: CAUÇÃO, CARTA FIANÇA BANCÁRIA ou SEGURO GARANTIA.
- 6.2. A garantia será devolvida à CONCESSIONÁRIA em até 90 (noventa) dias após o término do Contrato, ou renovada, no caso de prorrogação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 7.1. Ser legal e financeiramente responsável por todas as obrigações e compromissos contratados com quem quer que seja para a execução deste Contrato, bem como pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, securitários, comerciais, e outros afins, quaisquer que sejam as rubricas, a eles não se vinculando a CONCEDENTE.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 7.2. Comprovar os referidos recolhimentos mensalmente junto à CONCEDENTE.
- 7.3. Pagar as despesas havidas com concessionárias de água, luz, esgoto, telefone, remoção de postes, cabos etc., necessárias e ocorridas no período da Concessão.
- 7.4. Responsabilizar-se pelos danos ou prejuízos causados à CONCEDENTE ou a terceiros oriundos de dolo ou culpa na execução do objeto deste Contrato, diretamente ou por meio de seu(s) preposto(s), empregado(s) ou terceiro(s) por ela contratado(s).
- 7.5. Reparar o que for avariado e substituir equipamentos e/ou reparar as áreas danificadas, peças, instalações etc., quando provocado por seu(s) empregado(s), preposto(s) ou terceiro(s) por ela contratado(s).
- 7.6. Manter a CONCEDENTE à margem de quaisquer ações judiciais, reivindicações ou reclamações, sendo a CONCESSIONÁRIA, em quaisquer circunstâncias, considerada como única e exclusiva responsável por quaisquer ações ajuizadas, em qualquer época, relativas ao empreendimento oriundo do objeto do presente Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA NOS CASOS DE EMPREENDIMENTOS COM PRÉVIA CONSTRUÇÃO

- 8.1. Promover com recursos próprios a construção do Empreendimento, diretamente ou por terceiros especialistas e por ela exclusivamente contratados, de acordo com os projetos e especificações apresentados e aprovados.
- 8.1.1 Entende-se como recursos próprios, para fins deste Contrato, como sendo aqueles providos diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por ela obtidos junto a órgãos ou instituições financeiras.
- 8.2 Apresentar à CONCEDENTE um cronograma, segundo o qual se desenvolverá a edificação do Empreendimento.
- 8.3 Obedecer, no desenvolvimento do Empreendimento Comercial, aos planos e diretrizes traçados em sua proposta, sendo facultada a contratação de terceiros especialistas para a realização de planejamento e comercialização do Empreendimento, desde que com a devida anuênciia da CBTU.
- 8.4 Assumir a condição de incorporadora do Empreendimento, cabendo-lhe pagar quaisquer despesas, tributos, tarifas e emolumentos ou contribuições Federais, Estaduais ou Municipais que decorram deste Contrato ou da atualização do imóvel, bem como da exploração das atividades aqui expostas, inclusive encargos previdenciários e securitários.
- 8.5 Assumir a condição de administradora do Empreendimento Comercial diretamente ou por terceiro contratado, de acordo com a melhor técnica, visando sempre otimizar o empreendimento.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 8.6 Comunicar, por escrito e imediatamente à CONCEDENTE, qualquer intimação ou notificação recebida diretamente do Poder Público, relativa à aprovação de projetos ou embargo nas obras, detalhando os aspectos técnicos apontados pela(s) autoridade(s) competente(s).
- 8.6.1 No caso de o Poder Público formular diretamente à CONCEDENTE exigências pertinentes à aprovação de projetos ou à execução das obras, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumpri-las imediatamente, tão logo receba aviso, por escrito, da CONCEDENTE.
- 8.6.2. Ocorrendo demora na aprovação do projeto pelo órgão competente e desde que não imputável à CONCESSIONÁRIA, esta fica desonerada da mora, não implicando o fato em rescisão contratual, desde que devidamente documentado e comprovado.
- 8.6.3. Havendo intimação ou notificação do Poder Público no sentido de indicar a impossibilidade da execução do Empreendimento, a CONCESSIONÁRIA fica também desonerada de qualquer responsabilidade e não está sujeita à aplicação de qualquer penalidade.
- 8.7 Na eventualidade de subcontratação, nos termos do subitem 8.3, responsabilizar-se por efetuá-la, bem como assumir todas e quaisquer ações daí decorrentes, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária etc.
- 8.8 Criar, obrigatoriamente, uma base de manutenção, composta de pessoal habilitado para atender eventuais situações de emergência, sempre que as mesmas ocorrerem, durante a execução das obras de que trata este Contrato.

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

- 9.1. Fornecer à CONCESSIONÁRIA todos os dados necessários à execução do objeto do Contrato, como especificações e orientações diversas, considerada a natureza dos mesmos, para o fiel cumprimento deste Contrato.
- 9.2. Designar gestor e fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato.
- 9.3. Regularizar junto aos órgãos públicos quaisquer divergências da natureza situacional do imóvel de uso da CONCESSIONÁRIA, objeto da presente Concessão de Direito Real de Uso.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - FISCALIZAÇÃO

- 10.1. Não obstante a CONCESSIONÁRIA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços objeto deste Contrato, a CONCEDENTE se reserva o direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização das obras e serviços, sem que, de qualquer forma, se restrinja a plenitude da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, podendo, para isso:



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

- 10.1.1. Ordenar a imediata retirada do local, bem como a substituição de empregado(s) ou preposto(s) da CONCESSIONÁRIA, ou de terceiros por esta contratados, que estiverem sem equipamento de segurança individual necessário, ou, ainda, que embaraçarem ou dificultarem a sua ação fiscalizadora, ou cuja permanência na área, a seu exclusivo critério, julgar inconveniente.
- 10.1.2. Exigir da CONCESSIONÁRIA a estrita obediência às especificações e normas das condições contratuais.
- 10.1.3. Rejeitar ou sustar a execução dos serviços defeituosos ou insatisfatórios, ou em desacordo com os projetos, assim como exigir a remoção ou demolição na extensão que entender necessária, se estiver em desacordo com o planejado.
- 10.1.4. Sustar a utilização de materiais, equipamentos, métodos de trabalho ou processos executivos que estejam em desacordo com as exigências e padrões técnicos e administrativos aprovados pela CBTU.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

- 11.1. A CONCESSIONÁRIA não poderá transferir o presente Contrato, no todo ou parte, sob pena de rescisão do mesmo conforme disposto no subitem 15.1.3.
- 11.2. Fica estabelecido que, sendo de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a execução das obras ajustadas por meio do presente instrumento, não haverá ou será considerado qualquer vínculo contratual entre a CONCEDENTE e eventuais subconcessionárias.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PENALIDADES

- 12.1. No caso de atraso do cumprimento dos prazos previstos neste Contrato, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado, a CONCESSIONÁRIA obriga-se ao pagamento das seguintes multas e nas seguintes condições:
 - 12.1.1. No caso de inadimplência total ou parcial de obras porventura avençadas, será aplicada a multa correspondente a X% (X por cento) do valor das mesmas.
 - 12.1.2. A infração de qualquer das cláusulas do presente Contrato, sem prejuízo da rescisão e da responsabilidade por perdas e danos a que der causa por ação ou omissão, além da rescisão antecipada, acarretará à CONCESSIONÁRIA, salvo as penas pecuniárias já estabelecidas, a multa de X% (X por cento) do valor da contraprestação mensal.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - TOLERÂNCIA

- 13.1. Se qualquer das partes contratantes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, a inobservância no todo ou em parte de qualquer das cláusulas e condições do presente Contrato e/ou de seus anexos, tal fato não poderá liberar, desonrar e, de qualquer modo, afetar ou prejudicar essas mesmas cláusulas e condições, as quais permanecerão inalteradas como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - INCIDÊNCIAS FISCAIS

14.1. Os tributos, taxas e contribuições fiscais que sejam devidos em decorrência direta ou indireta do presente Contrato ou de sua execução serão de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RESCISÃO

15.1. São causas que justificam a rescisão do presente Contrato por iniciativa da CONCEDENTE, independentemente da interpelação, sem assistir à CONCESSIONÁRIA direito a qualquer indenização:

15.1.1. O não cumprimento ou o cumprimento irregular, pela CONCESSIONÁRIA, de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos, independentemente da aplicação de multas previstas na cláusula décima segunda.

15.1.2. A paralisação de atividades sem justa causa e sem prévia comunicação à CONCEDENTE.

15.1.3. A venda parcial ou total, cessão ou transferência, a qualquer título, de objeto contratual a outrem.

15.1.4. Imperícia, negligência ou imprudência por parte da CONCESSIONÁRIA, na execução do objeto contratual.

15.1.5. O cometimento reiterado de faltas na execução deste Contrato, pela CONCESSIONÁRIA, anotadas em registro próprio pelo representante da CONCEDENTE.

15.1.6. A decretação de falência, pedido de concordata ou instauração de concurso de credores da CONCESSIONÁRIA.

15.1.6.1. No caso de concordata, será facultado à CONCEDENTE manter o Contrato, assumir ou não o controle de determinadas atividades necessárias à sua execução.

15.1.7. A dissolução da CONCESSIONÁRIA.

15.1.8. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da CONCESSIONÁRIA, que, a juízo da CONCEDENTE, prejudique a execução deste Contrato.

15.1.9. A insolvência da CONCESSIONÁRIA, caracterizada pela insistência de protesto de títulos ou pela emissão de cheque sem suficiente provisão de fundos.

15.2. A rescisão do Contrato poderá ser:

15.2.1. Por ato unilateral da CONCEDENTE, nos casos previstos nos subitens 15.1.1 a 15.1.9.

15.2.2. Judicial, nos termos da legislação em vigor.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

15.2.3. Amigável, por acordo entre as partes.

15.3. Em qualquer caso de rescisão, a CONCEDENTE poderá dar continuidade ao objeto contratual, por execução direta ou indireta.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Todas e quaisquer ampliações ou benfeitorias que a CONCESSIONÁRIA executar, seja inicialmente, na fase que anteceder à instalação do Empreendimento, se houver, seja em todo o curso da Concessão de Direito Real de Uso, incorporar-se-ão ao imóvel, à medida que sejam realizadas, passando à plena propriedade da CONCEDENTE.

16.2. No presente Contrato, os direitos e vantagens de qualquer natureza nele previstos, dele derivados ou a ele vinculados não poderão, sob nenhum fundamento ou pretexto, ser negociados, dados em garantia, transmitidos ou caucionados.

16.3. Correrão por conta exclusiva da CONCESSIONÁRIA todas as despesas cartoriais decorrentes da formalização do presente Contrato, bem como de eventuais termos aditivos.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – GESTORES E FISCAIS

17.1. Cada parte designará um Gestor e um Fiscal, mediante troca de correspondência, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente Concessão de Direito Real de Uso, sendo suas deliberações suficientes para o cumprimento das obrigações de rotina. Tais correspondências serão havidas como parte integrante e complementar do presente instrumento.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMUNICAÇÃO

18.1. As comunicações recíprocas relativas a este Contrato somente serão consideradas como efetuadas se entregues por meio de correspondência escrita ou eletrônica, para o que deverão ser disponibilizados os endereços eletrônicos dos fiscais e gestores das partes contratantes, mencionando o número do Contrato e o assunto específico, devendo ser protocoladas e endereçadas conforme o destinatário, como segue: (ENDEREÇOS)

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO

19.1. As partes signatárias deste Contrato elegem, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca do Rio de Janeiro, por intermédio das Varas da Fazenda Pública, para qualquer ação ou medida judicial originada ou referente a este Contrato.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

E, por estarem justas e acordadas, assinam este instrumento em duas vias de igual teor e para os efeitos legais, destinadas uma à CONCESSIONÁRIA e outra às nomeadas.

[Local], de de 20__

P/ CONCEDENTE

P/ CONCESSIONÁRIA

P/ CONCEDENTE**TESTEMUNHAS:**

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)

(Nome e Assinatura da Testemunha)
(CPF da Testemunha)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Anexo IX - Órgãos Responsáveis pela Exploração Comercial****1. Administração Central – CBTU-AC**

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

2. Superintendência de Trens Urbanos de João Pessoa – STU-JOP

Gerência Regional II – Administração e Finanças (GIAFI)

3. Superintendência de Trens Urbanos de Maceió – STU-MAC

Gerência Regional II – Administração e Finanças (GIAFI)

4. Superintendência de Trens Urbanos de Natal – STU-NAT

Gerência Regional II – Administração e Finanças (GIAFI)

5. Superintendência de Trens Urbanos de Recife – STU-REC

Coordenação Operacional – Exploração Comercial (COEXP)



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Anexo X - Parâmetros Arquitetônicos para Exploração Comercial**

Objetivo: regular a implantação de pontos comerciais e de serviços visando uma unidade dentro da variedade, proveniente da personalização espacial da área outorgada aos respectivos autorizatários, permissionários, locatários e concessionários.

a) Definição de áreas

Entende-se por definição de áreas os espaços disponibilizados para a locação e que poderão ser explorados comercialmente. Adornos, manequins, equipamentos elétricos, mobiliário, vitrines, totens, bandeirolas ou qualquer objeto de uso do quiosque deverão estar compreendidos dentro do limite definido (largura, profundidade e altura). Excetua-se desta determinação as aberturas verticais do box que se projetam sobre as áreas comuns – desde que não comprometam a circulação e a segurança dos usuários – além de bancadas de apoio que fiquem em balanço, projetando-se sobre o limite frontal ou lateral em até 30cm.

Tendo como ponto de partida o contêiner – elemento modular, seguro contra arrombamento, não inflamável, leve e pré-fabricado – considera-se oportuna a utilização dessa solução civil nos pontos concedidos para exploração comercial, desde que eles não necessitem de guincho para serem transportados para o interior da Estação. O tamanho máximo do contêiner é de 12m (largura) x 2.44m (profundidade), usualmente subdividido para fins comerciais em módulos de 10m x 2.44m; 8m x 2.44m; 6m x 2.44m; 4m x 2.44m; 2m x 2.44m. No entanto, a estrutura dos quiosques não está restrita a essa solução (contêiner), mas estará restrita a essas dimensões, salvo exceções que poderão ser tratadas pela área gestora de exploração comercial junto ao órgão de projetos e/ou de engenharia nas Superintendências.

Pelas vantagens qualitativas citadas acima e também pela especialização de empresas que fornecem, transportam e personalizam estes equipamentos, as áreas a serem comercializadas nas Estações deverão obedecer à modulação predefinida neste documento e devem constar em **planta de locação aprovada pela CBTU**. Fica vedada a instalação de quiosques para fins comerciais, que não estejam definidos na planta de locação.

As áreas autorizadas para exploração comercial estarão registradas em “Planta de Locação Comercial” (PLC) de suas respectivas Estações; se houver interesse por áreas ou limites que não estejam contempladas na PLC, uma proposta deverá ser submetida à CBTU, contendo:

- a) planta da nova locação – devidamente cotada;
- b) justificativa;
- c) uso; e
- d) estimativa de tempo a ser explorada.

Situações como essa serão enquadradas na categoria de **Análises Especiais**, sobre a qual uma resposta será dada em até 07 (sete) dias úteis.



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

b) Materiais

Os quiosques deverão ser executados com materiais que reproduzam as vantagens do contêiner (modular, seguro contra arrombamento, não inflamável, leve e pré-fabricado). Materiais como vidro, fibra de vidro, alumínio composto (ACM), aço inox, aço corten e outros poderão ser utilizados no invólucro externo. É proibido o uso de materiais que sejam fáceis de serem violados ou comburentes, como tecidos, espumas, papelões ou madeiras.

Assim, os materiais admitidos para execução de quiosques são:

- Vidro;
- Fibra de vidro;
- Alumínio composto (ACM);
- Aço inox;
- Aço corten;
- Outros que apresentem as condições de segurança informadas acima.

c) Estrutura

A estrutura dos quiosques não deve violar o patrimônio da CBTU (piso, rede elétrica, sistema hidráulico, jardins etc.). É de inteira responsabilidade do autorizatário, permissionário, locatário ou concessionário garantir a estabilidade, a conservação do conjunto e a segurança da estrutura para os usuários.

A estrutura deve seguir igualmente a recomendação para os materiais do invólucro. Estruturas em madeira, papelão ou polímeros, por exemplo, não serão admitidas, pois oferecem risco de incêndio. Recomenda-se que a estrutura seja leve, pré-fabricada e metálica (metalon, steelframe, perfis de alumínio, aço inox, galvanizáveis).

d) Aberturas

As aberturas dos quiosques serão móveis e temporárias, permitindo que os mesmos fechem completamente quando não estiverem em operação. Estas aberturas podem acontecer em todos os lados, desde que sejam observadas as condições definidas pela planta de locação. O quadro a seguir sintetiza o enunciado:



ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

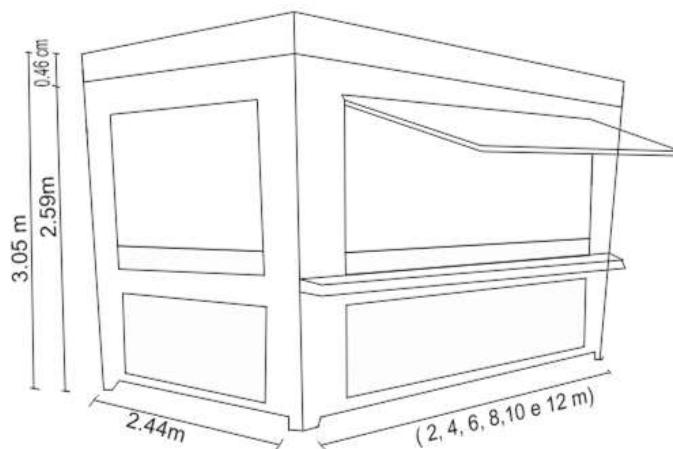
EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Possibilidades de abertura do quiosque conforme sua implantação

	Abertura frontal	Abertura posterior	Abertura lateral esquerda	Abertura lateral direita
Quiosque em ilha	●	●	●	●
Quiosque junto a um anteparo posterior	●		●	●
Quiosque junto a um anteparo lateral esquerdo	●	●		●
Quiosque junto a um anteparo lateral direito	●	●	●	
Quiosque junto a um anteparo lateral direito e esquerdo	●	●		
Quiosque junto a um anteparo lateral esquerdo e posterior	●			●
Quiosque junto a um anteparo lateral direito e posterior	●		●	

e) Gabaritos

Para fins de uniformidade, será adotada altura externa de 3.05m (compreendida entre o piso e o ponto mais alto do fechamento), ou seja, todos os estabelecimentos deverão estar alinhados por esta cota. Ressalta-se que esta altura prevê a existência de uma platibanda para esconder eventuais equipamentos, como condensadoras de ar e exaustores, na parte superior. É proibido utilizar este trecho acima da coberta como depósito de mercadoria, ferramentas, restos de obra ou similares. Será vetado totens, *backlights*, *frontlights* ou letras-caixa que ultrapassem de modo parcial ou total a cota máxima permitida. Aos interessados em executar o seu módulo em contêiner, antecipamos que a linha comercial Dry, com altura total externa de 2.59m, atende aos requisitos deste parâmetro, possibilitando ainda a existência de um forro interno.





INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL**Considerações finais**

Os parâmetros arquitetônicos do estabelecimento deverão nortear o arquiteto projetista e os demais profissionais habilitados – regulares nos seus respectivos conselhos de classe – no desenvolvimento dos projetos complementares. Para a submissão do projeto à CBTU, deverão ser apresentados, devidamente cotados e especificados:

- Planta de locação e coberta;
- Planta baixa contendo layout;
- Quatro elevações;
- Um corte longitudinal e um corte transversal;
- Descrição e quantidade dos equipamentos e pontos de luz, com suas respectivas cargas elétricas;
- RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e/ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do(s) prestador(es) de serviço envolvido(s) no projeto.

Após a submissão do projeto pelo particular à área responsável pela exploração comercial na Superintendência da CBTU, o órgão responsável de projetos na Superintendência avaliará a viabilidade da proposta no prazo máximo de dez dias úteis; se algo não estiver em conformidade com os parâmetros estabelecidos nesse documento, uma lista de pendências será elaborada para que o responsável as corrija. Entregue a retificação do projeto, ele será reavaliado num prazo máximo de sete dias úteis e a “Aprovação do Projeto” só será emitida quando não persistir nenhuma pendência.



INSTRUMENTO NORMATIVO

NORMA ADMINISTRATIVA

CÓDIGO / APROVAÇÃO

NA 001-2022/GEMPO

Aprov. RD 018-2022, 13/12/2022

VERSÃO

1.1

ÓRGÃO RESPONSÁVEL

Gerência Técnica – Marketing e Potencialidades Comerciais (GEMPO)

INÍCIO DA VIGÊNCIA

13/12/2022

PRÓXIMA REVISÃO

22/10/2025

ASSUNTO

EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Anexo XI – Planilha de Mapa de Vendas

Em anexo ao Mapa de Vendas, o usuário do bem patrimonial comercializado poderá comprovar o faturamento informado através de notas fiscais, relatórios de vendas, livro-caixa, comprovantes de vendas por cartões de crédito ou débito, bem como extratos bancários, os quais também terão que ser encaminhados à área responsável pela exploração comercial, em conjunto com o Mapa de Vendas.