

AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO PRESENCIAL Nº 0003/2025/SETUR

O GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO/SETUR, COMUNICA AOS INTERESSADOS QUE ABRIRÁ PROCESSO LICITATÓRIO NA MODALIDADE DE PREGÃO PRESENCIAL Nº. 0003/2025, CUJO OBJETO CONSISTE NA CESSÃO DE USO ONEROSO PARA FINS DE ATIVIDADE HOTELEIRA PARA O HOTEL VILA COP30, LOCALIZADO NA AVENIDA BRIGADEIRO PROTÁSIO, S/N, MARCO, BELÉM-PA, QUE INCLUI O DIREITO À UTILIZAÇÃO DA ESTRUTURA PELO PRAZO DEFINIDO NO TERMO DE REFERÊNCIA, PODENDO SER PRORROGADO POR ADITIVO, MEDIANTE A CONSTATAÇÃO DO INTERESSE DO GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ, COM INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 19.294,81M², 405 UNIDADES HABITACIONAIS, RESTAURANTE, ÁREAS SOCIAIS, ÁREAS COMUNS E DEMAIS INSTALAÇÕES ESSENCIAIS À ATIVIDADE, CONFORME ESPECIFICAÇÃO E QUANTITATIVOS ESTABELECIDOS NO EDITAL E SEUS ANEXOS. A DATA DE ABERTURA OCORRERÁ ÀS 09H00MIN DO DIA 31/07/2025 NO SEGUINTE LOCAL: PARQUE ESTADUAL DO UTINGA CAMILLO VIANNA – AUDITÓRIO, AV. JOÃO PAULO II, S/Nº - CURIÓ UTINGA. INFORMAMOS QUE A ÍNTEGRA DO EDITAL, ASSIM COMO SEUS ANEXOS ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL WWW.COMPRASPARA.PA.GOV.BR E NA HOMEPAGE DA SETUR: [HTTPS://WWW.SETUR.PA.GOV.BR](https://WWW.SETUR.PA.GOV.BR) EVENTUAIS DÚVIDAS PODERÃO SER DIRIMIDAS À GERENCIA DE LICITAÇÃO – GLIC/SETUR, ATRAVÉS DO E-MAIL: PREGAO.SETUR@GMAIL.COM OU NA SEDE DO ÓRGÃO SITUADO NA AV. GENTIL BITTENCOURT, 43 - BATISTA CAMPOS - BELÉM-PA / CEP: 66015-140.

BELÉM (PA), 08 DE JULHO DE 2025.

LEONILDES PIRES RIBEIRO JÚNIOR
AGENTE DE CONTRATAÇÃO/SETUR

PREGÃO PRESENCIAL Nº 003/2025 SETUR

PAE nº 2024/2508839

RESUMO



PROMOTOR

Estado do Pará | SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO

CNPJ nº 15.488.858/0001-14



OBJETO

Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido no Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade, conforme o projeto arquitetônico e conforme descrito no Termo de Referência (TR), o qual **ADERE** a este documento para todos os fins.



MÉTODO DE DISPUTA

- ☒ Aberto
- ☐ Aberto e fechado
- ☐ Fechado e aberto



CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- ☐ Menor preço
- ☐ Maior desconto
- ☒ Maior oferta



EXECUÇÃO

Local Avenida Brigadeiro Protásio s/nº, Bairro: Marco - Belém –PA.

Hora 24 horas ininterruptas.

VALOR TOTAL

R\$ 856.532,48 (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e oito centavos), sendo o **percentual mínimo de 2% do valor da receita bruta**, estimada no Plano de Negócios, e **não inferior a R\$ 856.532,48**.



REAJUSTE

Índice ☐ IPCA ☐ INCC ☐ Outro: (sigla)
☐ INPC ☒ IGPM

Período Vigência contratual de 12 meses, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, sendo informado para a Contratada com a antecedência de 30 dias, nas hipóteses do art. 111 da Lei Federal nº 14.133/21.

PAGAMENTO

Forma Depósito bancário, conforme TR.

Prazo

O valor da outorga deverá ser repassado ao Governo do Estado do Pará, em até **30 dias**, ao final do período da operação hoteleira e após a apuração do faturamento bruto, em conta bancária informada no item *Forma de Pagamento* do TR.



ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

Data 31/07/2025.

Hora: 09:00h.

Local: Parque Estadual do Utinga Camillo Vianna – Auditório.

Endereço: Av. João Paulo II, s/nº - Curió Utinga.

SUMÁRIO

CLÁUSULA 1	
Promotor do pregão.....	6
CLÁUSULA 2	
Fundamento legal.....	6
CLÁUSULA 3	
Objeto.....	6
CLÁUSULA 4	
Condições para participar da licitação.....	8
CLÁUSULA 5	
Fases da licitação.....	10
CLÁUSULA 6	
Credenciamento.....	13
CLÁUSULA 7	
Apresentação das propostas.....	17
CLÁUSULA 8	
Lances.....	20
CLÁUSULA 9	
Julgamento das propostas.....	20
CLÁUSULA 10	
Habilitação.....	31
CLÁUSULA 11	
Recursos Administrativos.....	30
CLÁUSULA 12	
Homologação e Adjudicação.....	31
CLÁUSULA 13	
Infrações e sanções administrativas.....	31
CLÁUSULA 14	
Impugnação ao edital.....	35
CLÁUSULA 15	
Da cessionária.....	35
CLÁUSULA 16	
Do Termo de entrega e recebimento dos bens.....	37
CLÁUSULA 17	
Da vistoria.....	38
CLÁUSULA 18	
Disposições finais.....	38

REGULAMENTO DA COMPETIÇÃO

CLÁUSULA 1

Promotor do pregão

O PROMOTOR deste pregão é o **ESTADO DO PARÁ**, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO, CNPJ nº 15.488.858/0001-14, com sede na Avenida Gentil Bitencourt nº 43, Bairro Batista Campos, CEP: 66.015-140, Belém-PA, neste ato representado pelo Secretário **JOSÉ EDUARDO PE-REIRA DA COSTA**.

CLÁUSULA 2

Fundamento legal

A presente LICITAÇÃO será realizada por meio de **PREGÃO PRESENCIAL** e observará a Lei Federal nº 14.133/21, Decreto Estadual nº 3.704 de 2024, Lei Complementar Federal nº 123/06, demais normas aplicáveis e as condições estabelecidas neste Edital.

CLÁUSULA 3

Objeto

3.1 Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP 30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido no Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade, conforme o projeto arquitetônico e conforme descrito no Termo de Referência (TR), o qual **ADERE** a este documento para todos os fins.

3.2 O serviço a ser licitado é o seguinte item descrito conforme TR.

Item	Preço unitário Estimado Inicial	Unidade	Quantidade	Percentual mínimo estimado	Total
1	R\$ 856.532,48	Serviço	1	2%	R\$ 856.532,48
TOTAL					R\$ 856.532,48

3.3 A Cessão de Uso oneroso possui destinação específica e, obriga a **Cessionária** ao cumprimento dos seguintes objetivos:

- a.** Adaptações necessárias para a exploração de atividade hoteleira, em sua integralidade, conforme Proposta Comercial, Plano de Negócios e Plano de Trabalho, responsabilizando-se pelos investimentos necessários para realização do serviço correspondente;
- b.** Manutenção dos bens vinculados à cessão e dos bens reversíveis;
- c.** Administração e locação, em seu proveito, das salas comerciais e demais dependências autônomas;
- d.** Locação, em seu proveito, das áreas destinadas à publicidade comercial, inclusive sistema de sonorização e transmissão de imagens;
- e.** Pagamento de outorga ao Poder Concedente nos termos do termo de referência, contrato, edital e seus anexos.

3.4 Na destinação específica da cessão de uso oneroso, a Cessionária terá liberdade na condução do seu Plano de Negócios, investimentos, gestão de pessoal, material e tecnologia, observadas a legislação específica, as instruções e determinações do Poder Cedente, as prescrições deste Edital, Contrato e seus Anexos, e do conteúdo compromissório de sua Proposta Comercial;

3.5 As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, memoriais e planilhas disponibilizados pelo Poder Concedente possuem caráter referencial, objetivando demonstrar a viabilidade da Cessão, não apresentando caráter vinculativo ou qualquer outro efeito do ponto de vista da responsabilidade do Poder Cedente perante a Cessionária.

3.6 A LICITAÇÃO observará o seguinte:

- ☒ **Item único;**
- ☐ **Divisão em itens**, conforme tabela do [item 3.2](#) deste edital;
- ☐ **Lotes**, formados por um ou mais itens, conforme tabela constante do TR, facultando-se ao LICITANTE a participação em quantos grupos forem de seu interesse, devendo oferecer proposta para todos os itens que os compõem; ou
- ☐ **Lote único**, formados por [informar número] itens, conforme tabela constante no TR, devendo o LICITANTE oferecer proposta para todos os itens que o compõem.

CLÁUSULA 4

Condições para participar da licitação

4.1 Poderão participar desta LICITAÇÃO os interessados que estiverem previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

4.1.1 Os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no SICAF até o 3º dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas.

4.1.2 A participação de LICITANTES estrangeiras fica condicionada à apresentação de documentos de suas matrizes, ou respectivas filiais brasileiras, equivalentes à documentação exigida para as licitantes nacionais, além de outros exigidos ao longo deste Edital.

4.2 O LICITANTE se responsabiliza pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como verdadeiras suas propostas e lances, excluía a responsabilidade do PROMOTOR por danos decorrentes de uso indevido das credenciais.

4.3 É de responsabilidade do LICITANTE conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos sistemas relacionados no [item 4.1](#) e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação.

4.4 A incorreção dos dados registrados nos sistemas relacionados no [item 4.1](#) poderá motivar a inabilitação do LICITANTE por descumprimento do dever constante no item anterior.

4.5. Não será concedido tratamento favorecido para as MEs, EPPs, para as sociedades cooperativas mencionadas no artigo 16 da Lei Federal nº 14.133/21, para o agricultor familiar, o produtor rural pessoa física e para o Microempreendedor Individual (MEI), nos limites previstos da Lei Complementar Federal nº 123/06 e na Lei Estadual nº 8.417/16.

4.6 Não poderão disputar esta LICITAÇÃO:

- a.** Aquele que não atenda às condições deste Edital e seus anexos;
- b.** Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a LICITAÇÃO versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;
- c.** Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a LICITAÇÃO for para serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

- d.** Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da LICITAÇÃO, impossibilitada de participar da LICITAÇÃO em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- e.** Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que atue na LICITAÇÃO ou fiscalização ou gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- f.** Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei Federal nº 6.404/76, concorrendo entre si;
- g.** Pessoa física ou jurídica que, nos 5 anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos proibidos pela legislação trabalhista;
- h.** Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), atuando nessa condição.
- i.** Pessoas físicas, cooperativas, fundações e associações de qualquer tipo.

4.7 É vedada a participação direta ou indireta de agente público do órgão ou entidade contratante na LICITAÇÃO ou da execução do contrato.

4.8 Para o cumprimento do item anterior, deve-se observar situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria.

4.9 O impedimento de que trata a [alínea d do item 4.6](#) será também aplicado ao LICITANTE que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com a intenção de evitar a aplicação da sanção que impede a participação na LICITAÇÃO, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que comprovada a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do LICITANTE.

4.10 Desde que o órgão ou entidade julgue necessário para o atendimento da necessidade que motiva a contratação, o autor dos projetos e a empresa a que se referem as [alíneas b e c do item 4.6](#) poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da LICITAÇÃO ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

4.11 As empresas integrantes do mesmo grupo econômico também são consideradas como autoras do projeto.

4.12 O disposto nas [alíneas b e c do item 4.6](#) não impede a LICITAÇÃO ou a contratação de serviço que inclua como obrigação do contratado a elaboração do projeto executivo.

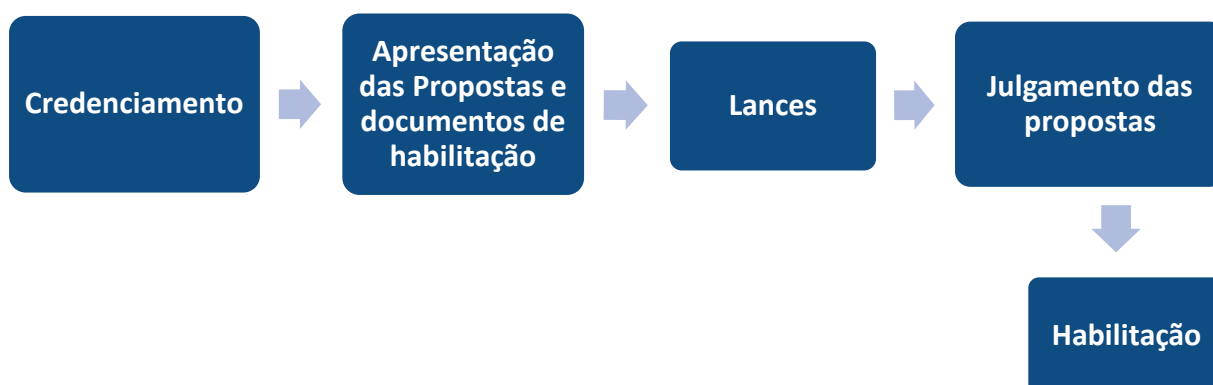
4.13 A proibição do [item 4.7](#) também se aplica ao terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

4.14 A participação neste certame implica, automaticamente, na aceitação integral dos termos deste Edital e seus Anexos, bem como das leis aplicáveis, não podendo os LICITANTES invocarem nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta ou do integral cumprimento da **Cessão de Uso oneroso**.

CLÁUSULA 5

Fases da licitação: credenciamento, apresentação da proposta, lances, julgamento das propostas e habilitação

5.1 A LICITAÇÃO terá as seguintes fases:



5.2 Os LICITANTES, ao longo do certame, deverão entregar 03 (três) envelopes, separados, lacrados, indevassáveis, rubricados sobre o fecho. Todos os envelopes deverão estar identificados com as informações do Certame, a razão social e qualificação do LICITANTE, contendo na parte exterior os seguintes dizeres:

ENVELOPE Nº01 – DOCUMENTOS DE CREDENCIAMENTO.

O envelope deverá indicar em sua parte externa e frontal os seguintes dizeres:

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO – SETUR/PA
PREGÃO PRESENCIAL Nº 003/2025
Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP 30
ENVELOPE Nº 1 – CREDENCIAMENTO
CNPJ/ CPF:
REPRESENTANTE LEGAL:
TEL/ E-MAIL:

ENVELOPE Nº02 – DOCUMENTOS DA PROPOSTA COMERCIAL.

O envelope deverá indicar em sua parte externa e frontal os seguintes dizeres:

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO – SETUR/PA
PREGÃO PRESENCIAL Nº 003/2025
Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP 30
ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA
CNPJ/ CPF:
REPRESENTANTE LEGAL:
TEL/ E-MAIL:

ENVELOPE Nº03 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.

O envelope deverá indicar em sua parte externa e frontal os seguintes dizeres:

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO – SETUR/PA
PREGÃO PRESENCIAL Nº 003/2025
Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP 30
ENVELOPE Nº 3 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO
CNPJ/ CPF:
REPRESENTANTE LEGAL:
TEL/ E-MAIL:

5.3 A fim de facilitar o exame do conteúdo dos envelopes, os LICITANTES devem apresentar os documentos exigidos neste Edital em 01 (uma) via impressa, encadernados, assinados, rubricados, numerados sequencialmente, com termo de abertura e de encerramento, de modo a refletir o número exato de páginas de cada volume e depositados nos respectivos envelopes.

5.4 A documentação constante dos envelopes deverá atender às seguintes exigências:

- a.** Estar redigida em língua portuguesa, de forma clara e objetiva, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou obscuridades;
- b.** Estar autenticada, ou, caso seja uma cópia simples, acompanhada de sua forma original, nos termos do art. 3º, II da Lei Federal nº. 13.726/18.
- c.** Em se tratando de assinatura em documento original, a sua autenticidade pode ser feita por meio de firma reconhecida em cartório ou de comparação, a ser confirmada pelo PREGOEIRO, com aquela constante do documento de identidade do signatário, nos termos da Lei.

5.5 Os documentos de origem estrangeira, porventura apresentados, deverão ser certificados pelo consulado brasileiro do país de origem do documento, e estar acompanhados da respectiva tradução juramentada para a língua portuguesa. No caso de divergência entre documento ou proposta no idioma original e a tradução, prevalecerá o texto traduzido por tradutor juramentado.

5.6 Os documentos de origem estrangeira provenientes de Estados Signatários da Convenção sobre a eliminação da exigência de legalização de documentos públicos estrangeiros, promulgada no Brasil por meio do Decreto Federal nº 8.660/2016, poderão substituir a necessidade de autenticação pelo respectivo consulado, pelo apostilamento que trata os artigos 3º e 4º da referida Convenção. A documentação e a respectiva apostila deverão ser traduzidas por tradutor juramentado e com firma reconhecida como verdadeira por notário público.

5.7 Para certidões entregues sem data de validade expressa, será considerado um prazo de validade de 90 (noventa) dias contados de sua emissão, salvo se outra validade for estabelecida em lei.

5.8 Serão admitidas certidões obtidas pela internet, desde que tenham sido emitidas por sites oficiais e que o documento contenha a indicação do site e o código para verificação da autenticidade da informação.

5.9 Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos requeridos no presente Edital e seus anexos, salvo em casos estritamente excepcionais a serem deliberados pelo PREGOEIRO, caso a caso em decisão fundamentada.

5.10 Em sessão pública, o PREGOEIRO proclamará o recebimento dos envelopes de cada LICITANTE, conquanto estes tenham sido entregues nos termos e prazos constantes do Edital.

5.11 Em seguida, serão abertos os envelopes nº 01, bem como realizado o CREDENCIAMENTO de que trata o item 6 deste Edital.

5.12 Após, serão abertos os ENVELOPES nº 02, contendo a Proposta Comercial dos LICITANTES, posteriormente passando para a fase de LANCES.

5.13 O PREGOEIRO analisará o ENVELOPE nº 03 contendo os Documentos de Habilitação do LICITANTE que apresentou melhor lance, e divulgará, se necessário em data posterior, o resultado desta fase, informando os LICITANTES habilitados, os não habilitados e as razões que fundamentaram e motivaram essas decisões.

5.14 A Secretaria de Estado de Turismo – SETUR/PA não se responsabilizará por envelopes que não sejam entregues ao PREGOEIRO designado, no local, data e horário definidos neste Edital.

5.15 O PREGOEIRO informará através de email e pelo site da Setur, caso seja necessário, nova data para a continuidade do **PREGÃO PRESENCIAL**.

CLÁUSULA 6

Credenciamento

6.1 No início da sessão pública de realização do **PREGÃO PRESENCIAL**, poderão credenciar-se pessoas jurídicas, desde que o representante do LICITANTE ou o próprio se apresente junto ao PREGOEIRO, devidamente munido de documento que o credencie a participar desta LICITAÇÃO e a responder pelo LICITANTE, devendo ainda identificar-se, exibindo a Cédula de Identidade ou outro documento equivalente (físico ou digital que possibilite a autenticação através de sites).

6.2 O CREDENCIAMENTO far-se-á através de instrumento público ou particular de procuração, legalmente assinado, conforme modelo contido no **Anexo III -Modelo de Credenciamento-** deste Edital, ou documento que comprove os necessários poderes para formular ofertas e LANCES, e praticar os demais atos pertinentes a LICITAÇÃO, em nome do LICITANTE.

6.3 No caso de sócio, proprietário, dirigente ou assemelhado da empresa LICITANTE, deverá ser apresentada cópia autenticada do Estatuto ou Contrato Social com as alterações que comprovem sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e aceitação de obrigações. Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia da ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição.

6.4 No caso de CREDENCIAMENTO por instrumento particular de procuração, com assinatura reconhecida de dirigente, sócio ou proprietário da empresa LICITANTE, deverá ser apresentada no momento do CREDENCIAMENTO, cópia autenticada do respectivo Estatuto ou Contrato Social acompanhado da última alteração estatutária ou contratual, e ata de eleição da Diretoria em exercício, no qual estejam expressos os poderes do signatário para exercerem direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.

6.5 No caso de LICITANTE estrangeira, seu representante deve residir no Brasil e estar obrigatoriamente munido de Procuração, além do documento que comprove a competência do outorgante

para firmá-la, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente pelos atos da LICITANTE.

6.6 O LICITANTE deverá apresentar declaração dando ciência de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação.

6.7 As declarações ou certidões de que tratam as cláusulas do item "CREDENCIAMENTO" deverão ser apresentadas com os documentos exigidos para o CREDENCIAMENTO, junto ao PREGOEIRO.

6.8 Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE na LICITAÇÃO, sob pena de indeferimento do CREDENCIAMENTO para ambas.

6.9 Poderão os LICITANTES, substituir ou revogar os CREDENCIAMENTOS já realizados, devendo tais atos ficarem registrados em ata.

6.10 A falta de apresentação ou incorreção do CREDENCIAMENTO não inabilitará o LICITANTE, mas obstará o representante de se manifestar e responder por ela nas respectivas sessões, cabendo, tão somente, ao não credenciado, o acompanhamento do desenvolvimento dos procedimentos, desde que não interfira de modo a perturbar ou impedir a realização dos trabalhos.

CLÁUSULA 7

Apresentação da proposta

7.1 Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta pelos LICITANTES. A classificação ocorrerá somente depois dos procedimentos de abertura da sessão pública, e da fase de LANCES.

7.2 A desclassificação será sempre fundamentada e registrada, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

7.3 A não desclassificação da proposta não impede que ela seja julgada desclassificada, por ocasião de sua aceitação definitiva.

7.4 Os documentos que compõem a proposta dos LICITANTES convocados para apresentação de propostas serão disponibilizados para acesso público após a fase de LANCES.

7.5 A proposta deverá apresentar minimamente o Valor Global Inicial da Outorga, sendo este o percentual mínimo de 2% do valor da receita bruta, estimada no Plano de Negócios, e não inferior a R\$ 856.532,48 (oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e oito centavos).

7.6 As propostas deverão estar de acordo com o Edital e seus anexos, a proposta em desacordo será desclassificada.

7.7 Os LICITANTES apresentarão suas propostas comerciais, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, no momento da sessão pública. Na apresentação da proposta inicial, o LICITANTE deverá declarar que:

- a. Está ciente e concorda com as condições contidas neste edital e seus anexos;
- b. Não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz;
- c. Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado;
- d. Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

7.8 A realização de declarações falsas no [item 7.7](#) sujeitará o LICITANTE às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/21 e neste Edital.

7.9 O LICITANTE deverá apresentar sua proposta por meio do envelope “**PROPOSTA COMERCIAL**”.

7.10 A documentação constante no envelope “PROPOSTA COMERCIAL” deverá atender às seguintes exigências:

- a. Estar redigida em língua portuguesa, de forma clara e objetiva, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou obscuridades;
- b. Estar autenticada, ou, caso seja uma cópia simples, acompanhada de sua forma original, nos termos do art. 3º, II da Lei Federal nº 13.726/18.
- c. Em se tratando de assinatura em documento original, a sua autenticidade pode ser feita por meio de firma reconhecida ou de comparação, a ser realizada pelo PREGOEIRO, com aquela constante do documento de identidade do signatário, nos termos da Lei.
- d. Nome, CNPJ ou CPF e inscrição estadual (caso haja), endereço, telefone e e-mail da Pessoa Jurídica proponente;
- e. Prazo de validade da proposta **não inferior a 90 (noventa) dias**, contados da data estipulada para a entrega dos envelopes;
- f. Não será admitida proposta para objeto diverso do definido neste Edital.
- g. As propostas não poderão impor condições ou conter opções, somente sendo admitidas propostas que ofertem a totalidade do objeto deste Edital.
- h. Todos os valores ofertados deverão ser apresentados em moeda corrente nacional, em algarismos com duas casas decimais após a vírgula, apurados à data de sua apresentação, sem inclusão de qualquer encargo financeiro ou previsão inflacionária, considerando o valor global de outorga mínimo aceitável e a porcentagem correspondente mínima.

- i. Ocorrendo divergências entre os algarismos e o valor por extenso, prevalecerá o valor por extenso.
- j. Ser comprovadamente viável, exequível e compatível com o objeto da LICITAÇÃO.

7.11 Os preços ofertados na proposta inicial e na fase de LANCES serão de responsabilidade do LICITANTE e são inalteráveis, mesmo na hipótese de erro, omissão ou outro pretexto, salvo a hipótese do **item 7.12**.

7.12 O LICITANTE poderá, uma única vez, excluir seu último LANCE ofertado, no intervalo de 15 segundos após o registro, na hipótese de LANCE inconsistente ou inexequível.

7.13 O LICITANTE que apresentar proposta, está obrigado a executar o objeto licitado em conformidade com o Edital e seus anexos.

7.14 O LICITANTE deverá apresentar, ainda, em sua Proposta Comercial, declaração, sob pena de desclassificação, que possui recursos próprios para realizar as intervenções necessárias à atividade objeto do presente Edital, caso necessário, a qual deverá ser comprovada mediante balanço patrimonial e DRE.

7.15 Serão desclassificadas as Propostas, que:

- a. Tiverem valores ou vantagens baseadas nas ofertas dos demais LICITANTES;
- b. Não atenderem às exigências deste Edital e seus anexos;
- c. Contiverem rasura, emendas, borrão, entrelinha, ressalvas, omissões, linguagem ou contradição que dificulte a exata compreensão do enunciado;
- d. Sejam incertas ou vinculem-se a condição futura ou incerta;
- e. Sejam comprovadamente inviáveis, inexequíveis ou incompatíveis com os objetivos da LICITAÇÃO;
- f. Cujos documentos não estiverem assinados por pessoa habilitada;
- g. Não estiverem redigidas em português;
- h. Não considerarem todos os tributos incidentes sobre o Objeto da Cessão, na forma da legislação vigente;
- i. Para sua viabilização, necessitem de vantagens ou subsídios que não estejam previamente autorizados em lei e à disposição de todos os LICITANTES;
- j. Contenham incoerência das projeções e informações constantes da Proposta Comercial e o Plano de Negócios apresentado.

7.16 O LICITANTE deverá apresentar proposta contendo todos os elementos necessários e suficientes à identificação das atividades inerentes à operação, manutenção e gestão do Hotel Vila COP 30, em conformidade com as demais disposições contidas no Edital e seus anexos.

7.17 O LICITANTE deverá apresentar o **Plano de Negócios**, considerando os critérios estabelecidos no item **estimativas operacionais** do TR e seus anexos.

7.18 Para comprovar as estimativas operacionais, a empresa LICITANTE deverá disponibilizar os demonstrativos financeiros listados a seguir:

- a. Previsão orçamentária para o período pré-operacional e operacional;
- b. Previsão de capital de giro;
- c. Previsão de demonstrativo de resultados.

7.19 Os demonstrativos deverão ser apresentados, em formato de arquivos PDF e Excel, conforme modelo sugerido no Anexo IV -*Estimativa de Cálculo para o valor de Outorga*- do TR.

7.20 A proposta vencedora será aquela que ofertar a **MAIOR PORCENTAGEM** para o item, referente a exploração comercial do Hotel Vila COP 30, e que esteja de acordo com o Edital e seus anexos, porém não serão aceitos valores considerados inexequíveis, para o objeto.

CLÁUSULA 8

Lances

8.1 Apenas as propostas classificadas participarão da fase de LANCES.

8.2 O valor apresentado na proposta poderá ser alterado pelo LICITANTE durante a fase de lances.

8.3 Os LICITANTES poderão dar LANCES durante a realização da sessão pública.

8.4 Caso o LICITANTE não apresente LANCES, concorrerá com o valor de sua proposta.

8.5 O LANCE deverá ser ofertado do seguinte modo:

- a. Os LICITANTES poderão oferecer LANCES, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas neste Edital.
- b. Porcentagem para o item, conforme critério de julgamento.
- c. Verbais e sucessivos, de percentuais distintos e crescentes, a partir do autor da proposta classificada de maior porcentagem e os demais;
- d. Se duas ou mais propostas, em absoluta igualdade de condições, ficarem empatadas, a ordem de apresentação dos LANCES será determinada por sorteio;

- e. A desistência em apresentar LANCE verbal, quando convocado pelo PREGOEIRO, implicará na exclusão do LICITANTE da etapa de LANCES verbais e na manutenção do último valor apresentado pelo LICITANTE, para efeito de posterior ordenação das propostas;
- f. A etapa de LANCES será considerada encerrada quando todos os participantes dessa etapa declinarem da formulação de LANCES;
- g. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances ofertados pelos LICITANTES será de 0,1%, considerando o valor global mínimo de outorga.

8.6 Caberá ao LICITANTE acompanhar os LANCES durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de LANCES ofertados.

8.7 Não serão aceitos 2 ou mais LANCES que acarretem o mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em 1º lugar.

8.8 Se o 1º colocado for desclassificado, será observado o maior LANCE ofertado pelos demais LICITANTES.

8.9 Durante o transcurso da sessão pública, os LICITANTES serão informados, em tempo real, do percentual do maior LANCE registrado.

8.10 O procedimento observará modo de disputa adotado da seguinte forma:

Modo de Disputa	Regras
☒ Aberto	a. No modo de disputa aberto, os LICITANTES apresentarão LANCES públicos e sucessivos. b. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública se encerrará e divulgará os LANCES conforme a ordem final de classificação.

8.11 Havendo empate entre propostas o critério de desempate será:

Disputa final

Os LICITANTES empatados poderão apresentar nova proposta durante a fase de LANCES em ato contínuo à classificação.

Avaliação do desempenho contratual prévio

Deverão ser utilizados preferencialmente registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações contratuais prévias.

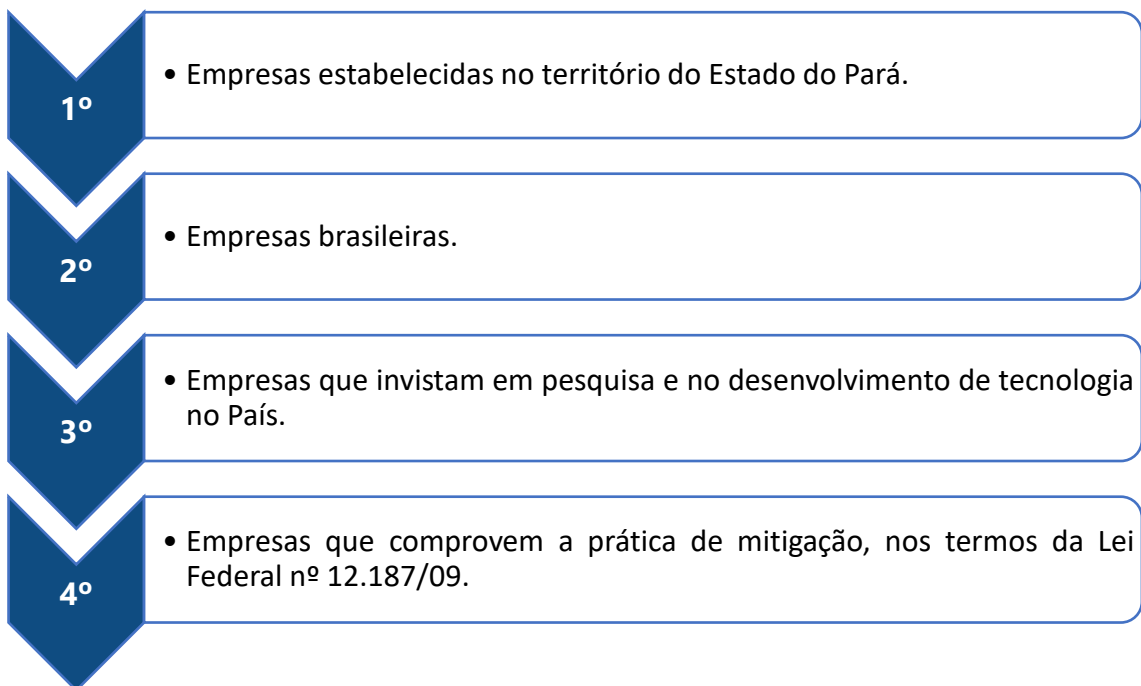
Desenvolvimento de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho

Conforme regulamento.

Desenvolvimento de programa de integridade

Conforme orientações dos órgãos de controle.

8.12 Persistindo o empate, será assegurada preferência sucessivamente às:



8.13 Na hipótese da proposta do 1º colocado permanecer abaixo do preço mínimo para a contratação após o encerramento da etapa de LANCES da sessão pública, o PREGOEIRO poderá negociar condições mais vantajosas depois de definido o resultado do julgamento.

8.14 Se após a negociação com o 1º colocado ele for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo para a contratação pela Administração, a negociação poderá ser feita com os demais LICITANTES, de acordo com a ordem de classificação inicialmente estabelecida.

8.15 O resultado da negociação será divulgado a todos os LICITANTES e anexado aos autos do processo licitatório.

8.16 Após a negociação, o PREGOEIRO iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

CLÁUSULA 9

Julgamento das propostas

9.1 Encerrada a negociação, o PREGOEIRO verificará se o LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar atende às condições de participação na LICITAÇÃO, conforme previsto no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/21, seus regulamentos e este Edital, especialmente quanto à existência de sanção que

impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a. SICAF;
- b. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e
- c. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

9.2 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa LICITANTE e de seu sócio majoritário, considerando a proibição do art. 12 da Lei Federal nº 8.429/92.

9.3 Caso a consulta mostre OCORRÊNCIAS IMPEDITIVAS INDIRETAS, o PREGOEIRO verificará se houve fraude por parte das empresas apontadas no relatório de ocorrências impeditivas indiretas, de acordo com o seguinte procedimento:

- a. A tentativa de fraude será verificada por meio da checagem de vínculos societários, linhas de fornecimento similares ou outros elementos que indiquem a tentativa de fugir da aplicação de sanção impeditiva de licitar ou de contratar;
- b. O LICITANTE será convocado para manifestação antes de uma eventual desclassificação;
- c. Após a defesa e sendo constatada a tentativa de fraudar a aplicação de sanção, o LICITANTE será julgado inabilitado.

9.4 A equipe técnica da SETUR, com base nos critérios previstos neste Edital e seus anexos, analisará e julgará a Proposta Comercial do LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar.

9.5 Os LICITANTES poderão proceder ao exame das Propostas Comerciais apresentadas pelos demais participantes.

9.6 O julgamento da Proposta Comercial levará em consideração, para fins classificatórios, o percentual de outorga oferecido pelo LICITANTE ao Poder Concedente, bem como todas as exigências contidas no Edital e seus anexos.

9.7 O julgamento da Proposta Comercial será realizado, também, em caráter eliminatório, por meio da análise da equipe técnica da SETUR, com base na coerência das projeções e informações dela constantes, bem como com base nos estudos, projeções e anexos deste edital.

9.8 O PREGOEIRO poderá, a qualquer tempo, solicitar maiores esclarecimentos e comprovação de informações constantes:

- a. Da Proposta Comercial;

b. Dos Documentos de Habilitação e;

c. Realizar diligencia aos locais em que foram executados os serviços indicados pelos LICITANTES nos atestados.

9.9 O PREGOEIRO lavrará e assinará atas circunstanciadas das sessões públicas da LICITAÇÃO.

9.10 As atas, depois de lidas e aprovadas, serão assinadas pelos membros da Comissão de LICITAÇÃO e pelos representantes dos LICITANTES, se estes assim o desejarem.

9.11 O PREGOEIRO poderá, a seu exclusivo critério, suspender as sessões da LICITAÇÃO, convocando os LICITANTES para se apresentarem em outro horário ou data, conforme necessidade.

9.12 Caso o LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar tenha utilizado algum tratamento favorecido às MEs e EPPs, o PREGOEIRO verificará se ele faz *jus* ao benefício, em conformidade com este Edital.

9.13 Verificadas as condições de participação, o PREGOEIRO examinará a proposta provisoriamente classificado em 1º lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço para contratação neste Edital e seus anexos.

9.14 Encerrada a avaliação da Proposta Comercial, o PREGOEIRO elaborará o competente Relatório de Julgamento. O referido Relatório conterá a classificação das Propostas de acordo com as Diretrizes para elaboração da proposta.

9.15 É indício de inexecuibilidade das propostas valores superiores a 50% do valor orçado pela administração, devendo o PREGOEIRO investigar a exequibilidade da proposta por meio das seguintes análises:

a. Verificação se o custo do LICITANTE ultrapassa o valor da proposta; e

b. Ausência de custos de oportunidade que justifiquem a oferta realizada.

9.16 Somente a verificação dos fatos referidos nas alíneas **a** e **b** do item anterior autoriza a constatação da inexecuibilidade da proposta e a sua consequente desclassificação.

9.17 Se houver indícios de inexecuibilidade da proposta ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, o LICITANTE poderá ser notificado para comprovar a exequibilidade da proposta.

9.18 Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de PLANILHA DE CUSTOS E FORMAÇÃO DE PREÇOS elaborada pela Administração, o LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar será convocado para apresentar planilha

elaborada por ele com os valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

9.19 Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo LICITANTE no prazo indicado pelo PREGOEIRO, desde que não haja majoração do preço e que se comprove que este é o bastante para arcar com todos os custos da contratação.

- a.** O ajuste de que trata este dispositivo se limita a corrigir erros ou falhas que não alterem a substância das propostas.
- b.** Considera-se erro no preenchimento da planilha passível de correção a indicação de recolhimento de impostos e contribuições na forma do Simples Nacional, quando não cabível esse regime.

9.20 Ato contínuo, o PREGOEIRO concederá prazo para a apresentação de recurso pelos LICITANTES que assim o desejarem, nos termos explicitados nesse Edital.

9.21 Não havendo a interposição de recurso dentro do prazo legal, ou na hipótese de desistência dos LICITANTES deste direito, o PREGOEIRO convocará os LICITANTES, por meio de publicação no D.O.E., para dar continuidade ao certame.

9.22 Decorridos todos os prazos legais e esgotados os recursos, o PREGOEIRO agendará e comunicará os LICITANTES nova data para prosseguimento da LICITAÇÃO, oportunidade em que serão abertos os ENVELOPES nº 3 dos LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar.

9.23 O resultado será divulgado:

- a.** Na mesma sessão;
- b.** Em outra sessão que a Comissão designar (caso necessário);
- c.** Mediante publicação no D.O.E., ou, ainda;
- d.** Mediante publicação no sítio eletrônico da SETUR (www.setur.pa.gov.br), sendo que serão consignadas as razões que fundamentaram e motivaram a decisão exarada.

CLÁUSULA 10

Habilitação

10.1 Os documentos previstos no TR e no Edital serão exigidos para HABILITAÇÃO do LICITANTE.

10.2 A documentação exigida para fins de HABILITAÇÃO jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

10.3 Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

10.4 Se o LICITANTE vencedor for empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato, os documentos exigidos para a HABILITAÇÃO serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto Federal nº 8.660/16, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

10.5 Em caso de consórcio de empresas, a HABILITAÇÃO técnica, quando exigida, será feita por meio do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de HABILITAÇÃO econômico-financeira, quando exigida, será observado o somatório dos valores de cada consorciado.

10.5.1 Se o consórcio não for formado integralmente por microempresas ou empresas de pequeno porte e o TR exigir requisitos de HABILITAÇÃO econômico-financeira, haverá um acréscimo de 10%, para o consórcio em relação ao valor exigido para os LICITANTES individuais.

10.5.2 Em se tratando de Consórcio, deverá apresentar o instrumento de constituição de consórcio ou de compromisso de constituição de Consórcio, subscrito por todas as consorciadas, contendo declaração expressa:

- a. Denominação do Consórcio;
- b. Objetivos do Consórcio, restritos à participação na LICITAÇÃO;
- c. Indicação da porcentagem de participação das consorciadas no Consórcio;
- d. Indicação da empresa líder do Consórcio
- e. Outorga de amplos poderes à empresa líder do Consórcio para representar as consorciadas, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, em todos os atos relativos à LICITAÇÃO, podendo assumir obrigações em nome do Consórcio; e
- f. Declaração de responsabilidade solidária das consorciadas por todos os atos praticados em Consórcio relacionados à LICITAÇÃO, até a celebração do Contrato;

10.6. Os documentos exigidos para a HABILITAÇÃO deverão ser apresentados em original ou por cópia ao PREGOEIRO.

10.7 Os documentos exigidos para a HABILITAÇÃO poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei Federal nº 14.133/21.

10.8 Será verificado se o LICITANTE apresentou declaração de que atende aos requisitos de HABILITAÇÃO, o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei.

10.9 Será verificado se o LICITANTE apresentou a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, sob pena de INABILITAÇÃO.

10.10 O LICITANTE deverá apresentar declaração de que sua proposta comercial compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na legislação, convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas, sob pena de desclassificação.

10.11 A HABILITAÇÃO será verificada por meio do SICAF nos documentos abrangidos por ele.

a. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

10.12 A verificação em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões pelo PREGOEIRO constitui prova para fins de HABILITAÇÃO.

10.13 Os documentos exigidos para HABILITAÇÃO que não estejam contemplados no SICAF serão entregues juntamente com o envelope nº 03 -HABILITAÇÃO- ao PREGOEIRO.

10.14 A verificação no SICAF ou a exigência dos documentos nele não contidos somente será feita em relação ao LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar.

10.15 Após a entrega dos documentos para HABILITAÇÃO, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em diligência para:

- a.** Complementação de informações sobre os documentos apresentados pelo LICITANTE e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura da LICITAÇÃO; e
- b.** Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

10.16 Na análise dos documentos de HABILITAÇÃO, o agente de contratação ou a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de HABILITAÇÃO e classificação.

10.17 A verificação da capacitação e da experiência do LICITANTE será feita por meio da apresentação dos documentos especificados no TR.

10.18 HABILITAÇÃO JURÍDICA

10.18.1 Os LICITANTES deverão apresentar ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado em vigor, devidamente registrado, acompanhado das alterações posteriores, se houver, caso não tenha sido acompanhado da consolidação, além da prova de eleição dos administradores do LICITANTE, devidamente registrada no órgão competente;

10.18.2 Em se tratando de Consórcio, deverá apresentar o instrumento de constituição de Consórcio ou de compromisso de constituição de Consórcio, subscrito por todas as consorciadas, contendo declaração expressa:

- a.** Denominação do Consórcio;
- b.** Objetivos do Consórcio, restritos à participação na LICITAÇÃO;
- c.** Indicação da porcentagem de participação das consorciadas no Consórcio;
- d.** Indicação da empresa líder do Consórcio;
- e.** Outorga de amplos poderes à empresa líder do Consórcio para representar as consorciadas, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, em todos os atos relativos à LICITAÇÃO, podendo assumir obrigações em nome do Consórcio;
- f.** Declaração de responsabilidade solidária das consorciadas por todos os atos praticados em Consórcio relacionados à LICITAÇÃO, até a celebração do Contrato;

10.19 DECLARAÇÕES

10.19.1 O LICITANTE deverá apresentar as seguintes declarações, junto com a documentação de habilitação:

- a.** Declaração, emitida pelo LICITANTE ou, no caso de Consórcio, por cada consorciado individual e proporcionalmente à sua participação no Consórcio, de que dispõe de recursos financeiros suficientes para cumprir as obrigações de aporte de recursos próprios necessários à consecução do objeto da Cessão;
- b.** Declaração, emitida pelo LICITANTE ou, no caso de Consórcio, por cada consorciado individual, de cumprimento ao disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;
- c.** Declaração, emitida pelo LICITANTE ou, no caso de Consórcio, por cada consorciado individual, de inexistência de impedimento e limitação à participação no certame, e de que está ciente que deverá declará-los quando ocorridos, durante o procedimento licitatório e execução do Contrato;
- d.** Declaração, emitida pelo LICITANTE ou, no caso de Consórcio, por cada consorciado individual, de ciência quanto a todas as exigências previstas no Edital e seus Anexos;
- e.** Declaração, emitida pelo LICITANTE ou, no caso de Consórcio, por cada consorciado individual, de que conhece as condições locais para a execução do objeto deste certame;

- f. No caso de LICITANTE estrangeiro, declaração de submissão à legislação da República Federativa do Brasil e de renúncia a qualquer reclamação por via diplomática.

10.20. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

10.20.1 A regularidade fiscal será comprovada pela:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c. Prova de regularidade do LICITANTE perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação de certidão conjunta emitida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), de débitos relativos a tributos federais, dívida ativa da União e a Previdência Social;
- d. Prova de regularidade do LICITANTE perante a Fazenda do Estado de seu domicílio ou sede, mediante a apresentação da certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, de débitos de tributos estaduais, ou, no caso de o LICITANTE não estar sujeita a inscrição estadual, comprovação dessa situação;
- e. Prova de regularidade do LICITANTE perante a Fazenda Municipal de seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei, mediante a apresentação de certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, de tributos mobiliários;
- f. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos previdenciários e sociais instituídos por lei;
- g. Comprovação de inexistência de débitos perante a Justiça do Trabalho através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

10.20.2 Os documentos dispostos nos incisos do subitem anterior poderão ser apresentados por meio de documento original, ou documentos emitidos pela Internet, de acordo com a legislação aplicável, desde que haja sistema que permita a conferência de autenticidade por parte da Comissão.

10.20.3 Caso o LICITANTE seja filial de sociedade empresária, deverá também ser apresentado os documentos exigidos neste item, relativos à sua matriz.

10.21.4 Quando da participação de Consórcio, é obrigatória a apresentação, por cada um de seus integrantes, dos documentos exigidos nos subitens acima.

10.22 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

10.22.1 A qualificação técnica será comprovada mediante:

- a. Atestado de Vistoria Técnica ou declaração de que conhece as condições locais para a execução do objeto;

- b.** Atestado de capacidade técnico-operacional, compatível em características e quantidades com o objeto licitado, fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome do LICITANTE ou de prestadora de serviço vinculada, que demonstre que participou ou participa, direta ou indiretamente, da administração de hotéis, e/ou equipamentos similares, com capacidade igual ou superior a 405 Unidades Hoteleiras;

10.22.2 Os LICITANTES deverão apresentar declaração de disponibilidade de corpo técnico, por meio da qual o LICITANTE declara que possui e manterá em seu quadro permanente de pessoal, durante toda a vigência do Contrato de Cessão de uso oneroso, profissionais detentores de qualificação técnica para execução do objeto do presente certame, levando em consideração a preferência para mão de obra do CAPACITA COP 30.

10.22.3 O(s) atestado(s) e, se for o caso, os documentos complementares a eles relativos, deverá apresentar de forma clara e inequívoca, as informações exigidas, em papel timbrado do responsável pela atestação, devendo ainda conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a.** Atividades e serviços (objeto) a que se refere;
- b.** Local da realização das atividades e serviços a que se refere;
- c.** Datas de início e de término da realização das atividades e serviços a que se refere;
- d.** Descrição das atividades exercidas no consórcio pelo licitante consorciado ou pelo profissional relacionado, quando o atestado tiver sido emitido em nome de Consórcio;
- e.** Nome ou razão social do emitente;
- f.** Nome e identificação do signatário do atestado, com informações atualizadas de seus telefones e e-mail para contato, acompanhado de documentação comprobatória de sua condição de representante do emitente.

10.22.4 É admitida a apresentação de mais de um atestado para atendimento às exigências técnicas.

10.22.5 No caso de Consórcio, será admitida a comprovação da qualificação técnica por intermédio de qualquer um dos membros do Consórcio, individualmente, ou pela soma do acervo técnico dos consorciados;

10.22.6 No caso de alterações ou sucessões societárias, bem como de fusão, incorporação ou cisão de empresas, os atestados somente serão considerados se acompanhados de prova documental e inequívoca da transferência definitiva de acervo técnico.

10.23 DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

10.23.1 O LICITANTE deverá apresentar os documentos a seguir listados:

- a.** Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, na forma da Lei, já exigíveis, certificado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade competente, contendo termo de abertura, encerramento e registro no órgão competente, extraídos do livro diário, comprovando a boa situação financeira do LICITANTE, podendo ser

atualizado por índices oficiais na hipótese de encerrados há mais de 03 (três) meses da data de sua apresentação, vedada a substituição por Balancetes e Balanços provisórios;

- b.** Para Sociedades Anônimas e outras Companhias obrigadas à publicação de Balanço, na forma da Lei n.º 6.404/76, devem ser apresentadas: cópias da publicação de balanço patrimonial com as devidas notas explicativas; demonstração do resultado do exercício; demonstração dos fluxos de caixa, quando exigível por lei; e demonstração das mutações do patrimônio líquido ou a demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
- c.** Para outras empresas devem ser apresentadas: demonstrações financeiras e balanço patrimonial devidamente publicados e registrados na Junta Comercial competente; demonstração do resultado do exercício; e cópia do termo de abertura e de encerramento do livro Diário, devidamente registrado na Junta Comercial;
- d.** Certidão Negativa de Falência, Recuperação Judicial e Recuperação Extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, observada a data de validade definida no instrumento ou, no caso de silêncio deste a respeito de sua validade, com data de emissão de no máximo 30 (trinta) dias anteriores à data fixada para a Sessão Pública de abertura da LICITAÇÃO;
- e.** O LICITANTE deverá comprovar o atendimento aos índices indicados neste item, através de demonstrativo de cálculo, devidamente assinado por contador ou técnico registrado no Conselho Regional de Contabilidade, tomando por base o balanço patrimonial de que trata a alínea "a", utilizando as fórmulas apresentadas a seguir:
 - (I) $ILC \text{ (Índice de Liquidez Corrente)} \geq 1,0$

$$ILC = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$
 - (II) $ILG \text{ (Índice de Liquidez Geral)} \geq 1,0$

$$ILG = (\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}) / (\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo})$$
 - (III) $IEG \text{ (Índice de Endividamento Geral)} \leq 1,0$

$$IEG = (\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}) / \text{Ativo Total}$$

10.24 Se o LICITANTE não atender às exigências para HABILITAÇÃO, o PREGOEIRO examinará a proposta subsequente na ordem de classificação até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital.

10.25 Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de HABILITAÇÃO do LICITANTE cuja proposta atenda ao edital de LICITAÇÃO, após concluídos o procedimento de HABILITAÇÃO.

10.26 A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das MEs e EPPs somente será exigida para efeito de contratação, e não como condição para participação na LICITAÇÃO.

10.27 Será inabilitado o LICITANTE que não cumprir com os requisitos de Habilitação Jurídica, Qualificação Econômico-Financeira, Regularidade Fiscal e/ou Qualificação Técnica exigidos neste Edital, bem como não apresentar as declarações requeridas.

10.28 A Secretaria de Estado de Turismo – SETUR/PA não se responsabilizará por envelope “Documentação de Habilitação” que não seja entregue ao PREGOEIRO designado, no local, data e horário definidos neste Edital.

CLÁUSULA 11

Recursos Administrativos

11.1 Caso haja renúncia dos demais LICITANTES ao prazo recursal, ou em havendo recursos, sejam estes rejeitados, o LICITANTE provisoriamente classificado em 1º lugar será declarado vencedor da LICITAÇÃO, cabendo ao PREGOEIRO tomar as providências necessárias para a homologação e adjudicação do objeto da LICITAÇÃO.

11.2 A apresentação de recurso contra o julgamento das propostas, habilitação ou inabilitação de LICITANTES, a anulação ou a revogação da LICITAÇÃO observará o disposto no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/21.

11.3 O prazo recursal é de 3 dias úteis, contados da data da notificação da decisão a ser recorrida ou de lavratura da ata.

11.4 Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do LICITANTE, deve-se observar o seguinte:

- a.** A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de não ser possível apresentar o recurso; e
- b.** O prazo para apresentação das razões do recurso será iniciado na data da notificação da decisão ou da lavratura da ata de habilitação ou inabilitação.

11.5 Os recursos deverão ser encaminhados via protocolo institucional da Secretaria de Estado de Turismo.

11.6 O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá:

- a.** Reconsiderar sua decisão no prazo de 3 dias úteis; ou

- b.** Encaminhar o recurso, no prazo de 3 dias úteis, para a autoridade superior, que deverá decidir-lo no prazo de 10 dias úteis, contado do recebimento dos autos.

11.7 Os recursos apresentados fora do prazo não serão conhecidos.

11.8 O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais LICITANTES será de 3 dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.9 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que a autoridade competente emita a sua decisão final.

11.10 O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos que não possam ser aproveitados.

11.11 Os LICITANTES poderão desistir do direito de recorrer, antes do decurso do respectivo prazo, por meio de comunicação expressa ao PREGOEIRO.

11.12 Os autos do processo permanecerão acessíveis aos interessados por meio do Portal Compras-Pará.

CLÁUSULA 12

Homologação e Adjudicação

12.1 Após a fase recursal, constada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente homologará o procedimento licitatório.

12.2 O objeto da LICITAÇÃO será adjudicado ao LICITANTE declarado vencedor pela autoridade competente, após a regular decisão dos recursos eventualmente apresentados.

12.3 A SETUR divulgará, no Diário Oficial do Estado do Pará e no site da SETUR o resultado final do certame

CLÁUSULA 13

Infrações e sanções administrativas

13.1 Constituem infrações administrativas do LICITANTE a serem punidas com as seguintes sanções:

Infração	Penalidade
a. Deixar de entregar a documentação exigida para a LICITAÇÃO ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo PREGOEIRO durante o certame; b. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta, em especial quando: 1. Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação; 2. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível; 3. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; 4. Deixar de apresentar amostra; 5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital; c. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;	Multa 0,5% a 15% do valor do contrato licitado. e Impedimento de licitar e contratar* * Exceto quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, ocasião em que poderá ser aplicada a sanção de “<i>Declaração de inidoneidade para licitar e contratar</i>”.
d. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração; e. Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a LICITAÇÃO; f. Fraudar a LICITAÇÃO;	Multa 15% a 30% do valor do contrato licitado. e Declaração de inidoneidade para licitar e contratar

g. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

- 1.** Agir em conluio ou contra a lei;
- 2.** Induzir deliberadamente a erro no julgamento;
- 3.** Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

h. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da LICITAÇÃO;

i. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/13.

13.2 As sanções somente poderão ser aplicadas após o contraditório e ampla defesa do LICITANTE ou adjudicatário.

13.3. As sanções previstas no [item 13.1](#) não excluem as responsabilidades civil e criminal dos envolvidos.

13.4 Na aplicação das sanções serão considerados:

- a.** A natureza e a gravidade da infração cometida.
- b.** As peculiaridades do caso concreto.
- c.** As circunstâncias agravantes ou atenuantes.
- d.** Os danos que dela provierem para a Administração Pública.
- e.** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.5 A multa será de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da comunicação oficial.

13.6 As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente ou não com a penalidade de multa.

13.7 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.8 A sanção de impedimento de licitar e contratar impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado do Pará.

13.9 A duração da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar observará o prazo previsto no art. 156, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

13.10 A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração descrita na [alínea c do item 13.1](#), caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do PROMOTOR.

13.11 A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o LICITANTE ou o adjudicatário para, no prazo de 15 dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

13.12 Da aplicação das sanções multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 dias úteis observado o seguinte:

- a. O prazo para recorrer se inicia na data da intimação;
- b. O recurso será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 dias úteis, contado do recebimento dos autos.

13.13 Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, caberá a pedido de reconsideração no prazo de 15 dias úteis, contado da data da intimação.

13.14 O recurso a que se refere o [item 13.12](#) deverá ser decidido no prazo máximo de 20 dias úteis, contado do seu recebimento.

13.15 O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que a autoridade competente decida sobre ele.

13.16 A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados.

CLÁUSULA 14

Impugnação ao edital

14.1 Qualquer pessoa pode impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/21 ou solicitar esclarecimento sobre os seus termos. O LICITANTE deverá examinar, cuidadosamente, todas as instruções, condições, documentos, especificações e outras referências citadas neste Edital e em seus anexos, inclusive a legislação aplicável ao presente certame e ao Contrato.

14.2 A impugnação ou solicitação de esclarecimento pode ser feita até 3 dias úteis antes da data da abertura da sessão pública.

14.3 A resposta à impugnação ou à solicitação de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

14.4 A impugnação e a solicitação de esclarecimento poderão ser realizadas por meio eletrônico, através do e-mail: pregao.setur@gmail.com

14.5 As impugnações e as solicitações de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos na LICITAÇÃO.

14.6 A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de LICITAÇÃO.

14.7 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização da LICITAÇÃO, observados os prazos mínimos para a apresentação das propostas e lances previstos no Decreto Estadual nº 2.940, de 2023.

CLÁUSULA 15

Da cessionária

15.1 A Adjudicatária será convocada para assinar o Contrato dentro do prazo de até 05 (cinco) dias úteis. O serviço terá início imediato a partir da assinatura do contrato, contudo a prestação de serviço poderá estar sujeita a emissão de ordem de serviço pelo fiscal do contrato.

15.2 Em razão do não comparecimento da Adjudicatária no prazo estipulado, a SETUR poderá convocar os LICITANTES remanescentes, na exata ordem de Classificação, após a fase recursal, para, cumprindo os demais requisitos deste Edital, e assinatura do Contrato.

15.3 A Cessionária deverá elaborar Plano de Negócios, mediante estimativas operacionais demonstradas no TR e em seus anexos, podendo assumir como **valor de diária máximo US\$ 300,00 (trezentos dólares)**.

15.4 Cessionária poderá operacionalizar o Hotel Vila COP30 pelo período de 06 (seis) meses, devendo o estabelecimento estar em operação 15 (quinze) dias após a entrega do imóvel. Ademais, é obrigatório o Hotel estar em perfeita operação durante o mês de novembro/2025.

15.5 A Cessionária deverá designar 10% de cada tipo de Unidade Habitacional para reservas do Governo do Estado do Pará, as quais serão pagas à Cessionária com o valor máximo das diárias apresentadas na Tabela 01 do TR. Para as demais unidades habitacionais os valores de diárias foram estipulados para estimativa do cálculo do valor da outorga.

15.6 A Cessionária deverá designar 100% de cada tipo de Unidade Habitacional para reservas do Governo do Estado do Pará, no período de 05 a 22/11/2025, correspondentes aos dias em que os Chefes de Estado se encontrarão em Belém-PA. Tais diárias serão pagas à Cessionária com o valor máximo apresentado na Tabela 01 do TR.

15.7 Caso as reservas destinadas ao Governo do Estado do Pará não sejam preenchidas e/ou canceladas em até 10 (dez) dias antes da data da hospedagem, o Estado será responsável pelo pagamento das reservas.

15.8 A Cessionária deverá comercializar as reservas, no período do evento, preferencialmente, através da Plataforma oficial do evento COP30.

15.9 Caberá à Cessionária, pagar ao Governo do Estado do Pará a outorga pelo uso do imóvel objeto da cessão de uso, em até 30 dias, ao final do período da operação hoteleira e após apuração do faturamento bruto, em conta bancária indicada pelo Poder Concedente.

15.10 A Cessionária deverá apresentar para a Contratante, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da assinatura do contrato, um Plano de Trabalho, com cronograma de ações, contendo as principais etapas, tempo de execução de cada uma, e a relação de concomitância entre elas, a qual estará sujeita à aprovação da Contratante, devendo-se considerar os prazos previstos da conclusão da obra (30/09/2025).

15.11 Com base na projeção de receita bruta para o período de 90 dias, demonstrada no Anexo IV do TR - *Estimativa de Cálculo para o valor de Outorga*, o valor de outorga será correspondente a, no mínimo, 2% do valor projetado para receita bruta. Em termos numéricos, tendo o valor projetado da receita bruta de R\$ 42.826.623,75, o valor de outorga mínimo será de R\$ 856.532,48.

15.12 A Cessionária deverá estar de acordo com os *Critérios de Sustentabilidade* estipulados no TR e os *Riscos a serem assumidos pela Contratada*.

15.13 A Cessionária deverá garantir o *Padrão Mínimo de Qualidade*, conforme descritivo no Anexo I do TR, bem como garantir o cumprimento do serviço de assistência técnica, conforme Anexo II do TR, e deverá estar de acordo como Anexo III do TR - *Tabela de itens adquiridos que necessitarão de montagem e instalação*- para o pleno funcionamento do HOTEL COP 30.

CLÁUSULA 16

Do termo de entrega e recebimento dos bens vinculados a cessão

16.1 Após a assinatura do CONTRATO DE CESSÃO DE USO, será promovido, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, o repasse do imóvel objeto da Cessão para a Cessionária, mediante assinatura do Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados à Concessão – TERI.

16.2 O Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados à Concessão será formalizado após a vistoria conjunta realizada por representantes da SECRETARIA e da Cessionária.

16.3 No ato da vistoria, caberá às partes complementar ou ratificar a lista elaborada pelo Poder Concedente contendo as instalações que compõem o equipamento e todos os bens reversíveis afetos à Cessão de uso oneroso, de maneira a permitir a correta e completa definição do estado de conservação deles, avaliação, bem como os limites físicos de atuação da Cessionária.

16.4 Após vistoria conjunta, será lavrado o respectivo Termo de Entrega, que deverá ser assinado, conjuntamente, pelos vistoriadores.

CLÁUSULA 17

Da vistoria

17.1 O LICITANTE poderá realizar vistoria do imóvel, visto que é assegurado a ele o direito de realização da vistoria prévia, com objetivo assegurar a verificação das instalações, materiais, equipamentos, meios de acesso ao local e o pleno conhecimento do conjunto físico que forma o objeto desta LICITAÇÃO ou deve atestar, que conhece o local e as condições do imóvel e está de acordo com as mesmas.

17.2 O LICITANTE que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração data e horário a ser agendado através da SETUR, localizada na Av. Gentil Bitencourt, 43 - Batista Campos, Belém – PA. De modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros LICITANTES.

17.3 Caso o LICITANTE opte por não realizar vistoria prévia, não poderá alegar desconhecimento das condições do imóvel, bem como não poderá apresentar reclamações referente as condições do imóvel e peculiaridades do referido imóvel.

17.4 A vistoria deverá ser realizada até 3 (três) dias úteis antes da data estabelecida para a sessão de abertura da LICITAÇÃO.

17.5 O LICITANTE que considerar não ser necessária a vistoria poderá substituir o atestado de vistoria técnica por uma Declaração, assinada por seu responsável técnico, declarando ter pleno conhecimento do objeto, das condições e das peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, assumindo total e irrestrita responsabilidade na hipótese de ocorrência de prejuízos decorrentes da inadequada verificação dos locais de instalação.

CLÁUSULA 18

Disposições finais

18.1 A ata da sessão pública será divulgada no site da Secretaria de Estado de Turismo.

18.2 Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização da LICITAÇÃO na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o 1º dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo PREGOEIRO.

18.3 Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília-DF.

18.4 A homologação do resultado desta LICITAÇÃO não implicará direito à contratação.

18.5 As normas disciplinadoras da LICITAÇÃO serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os LICITANTES, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

18.6 Os LICITANTES assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não poderá ser responsabilizada por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

18.7 Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

18.8 Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

18.9 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do LICITANTE, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

18.10 Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerão as deste Edital.

18.11 O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas, Site da Setur e no Portal ComprasPará.

18.12 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I – Termo de Referência, Anexos do TR:

- Anexo I - Padrão Mínimo de Qualidade;
- Anexo II - Detalhamento dos Serviços de Assistência Técnica;
- Anexo III - Tabela de itens adquiridos que necessitarão de montagem e instalação;
- Anexo IV - Estimativa de Cálculo para o valor de Outorga.

ANEXO II – Minuta de Termo de Contrato

ANEXO III – Modelo de Credenciamento

ANEXO IV – Modelo de Declaração de Vistoria

ANEXO V – LINK PLANTAS BAIXAS

Belém (PA), 8 de julho de 2025.

JOSÉ EDUARDO PEREIRA DA COSTA
SECRETARIO DE ESTADO DE TURISMO

**TERMO DE REFERÊNCIA DE SERVIÇOS**

PAE nº E-2024/2508839

O QUE SERÁ CONTRATADO?							
Item	Descrição	Có- digo SIMAS	Und	Qtd	Percentual mínimo Estimado**	Valor Unitário Estimado**	Total**
01	Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade.	-	Serviço	01	2%	R\$ 856.532,48	R\$ 856.532,48
VALOR GLOBAL ESTIMADO DA OUTORGA**							R\$ 856.532,48
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO							
QUAL O MOTIVO DA CONTRATAÇÃO?	Contratação de empresa especializada em prestação de serviços de operação hoteleira para o Hotel Vila COP 30, por cessão de uso onerosa. A contratação tem como objetivo garantir o pleno funcionamento do Hotel, sua gestão e operação de todas as atividades essenciais à hotelaria com a excelência e o padrão demandado pelo público alvo esperado. Ressalta-se a obrigatoriedade na utilização dos bens fornecidos pelo Estado, com exceção daqueles adquiridos pela futura contratada. O Hotel Vila COP30 abrange um terreno com área construída de 19.294,81m² e contará com 405 unidades habitacionais, além de restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais para a operação de um hotel, conforme o projeto arquitetônico.						
NATUREZA E GARANTIA DO SERVIÇO							
NATUREZA	Serviço comum de natureza não continuada.						



HAVERÁ GARANTIA DO SERVIÇO?	☐ Sim. ☒ Não.
CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	
FORMA DE CONTRATAÇÃO	☐ Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, Y , da Lei Federal nº 14.133/21. ☐ Dispensa de licitação em razão do valor* , com fundamento no art. 75, II, da Lei Federal nº 14.133/21. * Nesta hipótese, deve-se utilizar preferencialmente a dispensa eletrônica. ☐ Dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, Y , da Lei Federal nº 14.133/21. ☒ Pregão Presencial.
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	☐ Menor preço. ☐ Maior desconto. ☒ Maior oferta.
O ORÇAMENTO ESTIMADO É SIGILOSO?	☐ Sim. ☒ Não.
CRITÉRIO PARA A PROPOSTA SER ACEITA	- Apresentação do Plano de Negócios, considerando os critérios estabelecidos no item estimativas operacionais deste documento e seus anexos. Conteúdo do Plano de Negócios Para comprovar as estimativas operacionais, a empresa licitante deverá disponibilizar os demonstrativos financeiros listados a seguir: • Previsão orçamentária para o período pré-operacional e operacional; • Previsão de capital de giro; • Previsão de Demonstrativo de resultados. Os demonstrativos deverão ser apresentados, em formato de arquivos PDF e Excel, conforme o modelo sugerido no Anexo IV deste documento. O licitante deverá apresentar Proposta Comercial contendo todos os elementos necessários e suficientes à identificação das atividades inerentes à operação, manutenção e gestão do Hotel Vila COP 30, em conformidade com as demais disposições contidas no Termo de Referência. As informações técnicas foram fundamentadas pela publicação <i>Hotelaria em Números</i>, edição de 2024 e, para complementação, também foi utilizada como referência a Norma

	Brasileira sobre avaliação de bens – Empreendimentos, NBR 14653-4, elaborada em dezembro de 2022. Para o embasamento técnico deste item, foram utilizados dados produzidos pela JLL, empresa que realiza pesquisas em hotéis e <i>resorts</i> anualmente, há mais de 10 anos, além de ser parceira do Fórum de Operadores Hoteleiros Brasileiros (FOHB) e do Resorts Brasil. - A proposta deve apresentar o Valor Global da Outorga, sendo este o percentual mínimo de 2% do valor da receita bruta, estimada no plano de negócios, e não inferior a R\$ 856.532,48.
HÁ ITENS COM PREFERÊNCIA PARA MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE?	☐ Sim. ☒ Não.
ESTIMATIVAS OPERACIONAIS	
ESTIMATIVA DE OPERAÇÃO	Atribuições da Cessionária - A Cessionária poderá operacionalizar o Hotel Vila COP30 pelo período de 06 (seis) meses, devendo o estabelecimento estar em operação 15 (quinze) dias após a entrega do imóvel. Ademais, é obrigatório o Hotel estar em perfeita operação durante o mês de novembro/2025. - A Cessionária deverá elaborar o Plano de negócios mediante as estimativas operacionais demonstradas neste documento e em seus anexos, podendo assumir como valor de diária máximo de US\$ 300,00. - A Cessionária deverá designar 10% de cada tipo de Unidade Habitacional para reservas do Governo do Estado do Pará, as quais serão pagas à Cessionária com o valor máximo da diária, apresentado na Tabela 01. Para as demais unidades habitacionais os valores de diárias foram estipulados para estimativa do cálculo do valor da outorga. A Cessionária deverá designar 100% das Unidades Habitacionais para reservas do Governo do Estado do Pará, no período de 05/11/2025 à 22/11/2025, as quais serão pagas à Cessionária com o valor máximo da diária, apresentado na Tabela 01. - Caso as reservas destinadas ao Governo do Estado do Pará, em qualquer período, não sejam preenchidas e/ou canceladas em até 10 (dez) dias antes da data da hospedagem, o Estado será responsável pelo pagamento das reservas.

- A cessionária deverá comercializar as reservas, no período do evento, preferencialmente, através da Plataforma oficial do evento COP30.
- Caberá à Cessionária, pagar ao Governo do Estado do Pará a outorga pelo uso do imóvel objeto da cessão de uso;
- O valor da outorga deverá ser repassado ao Governo do Estado do Pará, em até **30 dias**, ao final do período da operação hoteleira e após a apuração do faturamento bruto;
- O pagamento da outorga deverá ser efetivado através de conta bancária indicada pelo Poder Concedente.
- A cessionária deverá apresentar para a Contratante, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da assinatura do contrato um plano de trabalho com cronograma de ações, contendo as principais etapas, tempo de execução de cada uma e a relação de concomitância entre elas, o qual estará sujeito à aprovação da contratante. Devendo-se considerar os **prazos previstos a conclusão da obra (30/09/2025)**.

Estimativa de Cálculo do Valor de Outorga

Considerando as premissas adotadas para a taxa de ocupação, o valor da diária e o número de unidades habitacionais, conforme o Anexo IV, desde documento, **o percentual de outorga admitido pela SETUR corresponderá a, no mínimo, 2% da receita bruta prevista.**

Tabela 1- Valores de diárias adotados para o cálculo do valor de receita bruta.

Mês	Valor da diária	
out/25	US\$ 200,00	R\$ 1.108,00
nov/25	US\$ 300,00	R\$ 1.662,00
dez/25	US\$ 150,00	R\$ 831,00
jan/26	US\$ 150,00	R\$ 831,00
fev/26	US\$ 150,00	R\$ 831,00
mar/26	US\$ 150,00	R\$ 831,00

* A cotação do dólar utilizada foi de US\$1,00 = R\$ 5,54, atualizada em 26/06/2025.

** O percentual mensal de 10% de Unidades Habitacionais reservadas ao Estado possui o valor fixo unitário de US\$ 300,00.

*** O percentual de 100% da Unidades Habitacionais foi adotado para período de 05/11/2025 à 22/11/2025, com o valor prefixado para o Estado, citado acima.



Dessa forma, com base na projeção de receita bruta para o período de 90 dias, demonstrada no Anexo IV, deste documento, o valor de outorga será correspondente a, no mínimo, 2% do valor projetado para receita bruta. Em termos numéricos, tendo o valor projetado da receita bruta de R\$ 42.826.623,75, prevista para os 06 (seis) meses de operação, o valor de outorga mínimo será de R\$ 856.532,48.

O valor indicado no parágrafo acima tem efeito meramente demonstrativo.

Somente serão avaliadas os Planos de Negócios que apresentarem o conteúdo mínimo obrigatório.

REQUISITOS DA CONTRATADA

SERÁ EXIGIDA HABILITAÇÃO TÉCNICA?

☒ Sim.

Qual?

Documentações que comprovem o padrão mínimo de qualidade exigido pelos requisitos do Anexo II.

Por quê?

Para comprovação de que o licitante tem a capacidade técnica e profissional necessária para executar o objeto da licitação.

☐ Não.

QUALIFICAÇÕES TÉCNICAS/ECONÔMICAS EXIGIDAS

* OS DOCUMENTOS SOLICITADOS NESTA SEÇÃO, COMPATÍVEIS EM CARACTERÍSTICAS E

QUANTIDADES COM O OBJETO LICITADO, PODEM SER FORNECIDO(S) POR PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PÚBLICO OU

PRIVADO, EM NOME DA LICITANTE OU DE EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇOS VINCULADA A ELA;

**A CONTEXTUALIZAÇÃO DOS REQUISITOS ENCONTRA-SE NO ANEXO I.

☒ Declaração de ciência das informações necessárias para o cumprimento da futura obrigação contratual.

Para a Administração Pública garantir a transparência, a segurança jurídica e a eficiência na execução do contrato, promovendo o cumprimento integral do objeto estabelecido.

☒ Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos – CADASTUR, conforme a Lei 11.771/2008.

Certificado de inscrição da empresa junto ao Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos – CADASTUR.

☒ Percentual de aprovação dos hóspedes igual ou superior a 80% em plataformas de avaliação (Booking, TripAdvisor e Google) de, no mínimo, 03 hotéis da rede.

Comprovação mediante impressão das telas (*print screen*) das plataformas onde esteja explícito o link, a data e a hora da extração, que não deve exceder 30 dias da data da apresentação desta documentação.

☒ Comprovação de associação da rede ao Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil – FOHB, nos últimos 12 meses.

Apresentação de documento expedido pelo FOHB que comprove a data de associação da rede.

☒ Experiência mínima operacional de 05 anos na operação de hotéis médios ou *midscale* no Brasil.

Apresentação de documento expedido por representante legal (com a sua devida comprovação) do(s) hotel(is) da rede, que comprove o tempo de operação exigido e a categoria do hotel.



☒ Comprovação do total de unidades habitacionais operadas pela rede nos últimos 12 meses, sendo 405 unidades habitacionais o mínimo exigido.

☒ Comprovação de estratégias e compromissos ESG públicos definidos e em prática, de acordo com regulamentações nacionais e internacionais conforme país de atuação.

☒ Qualificação econômica que comprove valor de capital social minimamente 10% do valor estimado da contratação.

☒ Atestado de capacidade, relativo à qualificação técnico operacional.

☒ Outro previsto em lei especial.

Especificar: Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, conforme previsto no art. 67, VI da Lei Federal 14.133/2021.

Apresentação de documento expedido por representante legal (com a sua devida comprovação) do(s) hotel(is) da rede, que comprove a operação do número exigido de unidades operacionais operadas, no período mínimo exigido.

Apresentação do plano de ações de ESG praticadas pela empresa.

Apresentação de balanço patrimonial que comprove o valor mínimo exigido.

Para comprovar a habilidade técnica da contratada para a correta prestação dos serviços, executados para pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove experiência operacional de 05 anos.

Para assegurar que o futuro contratado esteja plenamente ciente das especificidades do serviço a ser executado e dos desafios do local de realização. Essa Declaração é essencial para minimizar riscos de atrasos, retrabalhos e dificuldades operacionais decorrentes de um desconhecimento prévio das condições locais, como acessos, logística e infraestrutura.

ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS PELA CONTRATADA

Serviços da operadora hoteleira (contratada):

- Recrutamento, seleção e treinamento de equipe;
- Recebimento de pedidos de reserva;
- Obtenção de alvarás e licenças operacionais pertinentes ao funcionamento do hotel;
- *Soft Opening*: Testes operacionais para ajustes antes da abertura oficial (máx. 30 dias);
- Supervisão da montagem e teste de equipamentos, móveis e sistemas;
- Gestão de estoque de enxoval, amenities e produtos;
- Assessoria técnica, conforme Anexo II, a partir da assinatura do contrato;
- Fornecimentos de itens, tais como:
 - Material de informática (papel, *tonners* de tinta para impressora e outros);
 - Lixeiras, cesto de lixo e coletores para áreas comuns;



- Quadros de avisos para salas de reuniões e gerenciais;
- Mobiliário modelo Office;
- Estantes para área de rouparia limpa, suja e depósitos em geral;
- Lockers roupeiros para áreas de vestiários e guarda de pertences
- Equipamentos de limpeza em geral, aspirador de pó, lavadora de alta pressão;
- Equipamentos de governança, carro de transporte, carro caçamba, carro plataforma;
- Equipamentos de manutenção, ferramentas e EPIs;
- Internet e sistema de Wi-fi;
- Itens de Bar e Cozinha: louças, talheres, copos, facas e utensílios de cozinha em geral;
- Fornecimento de equipamentos de academia, conteúdo, no mínimo:
Equipamentos de exercícios cardiovasculares:
 - 03 esteiras ergométricas;
 - 02 bicicletas ergométricas;
 - 02 elíptico (*transport*).Equipamentos de musculação:
 - 01 estações de musculação multiuso;
 - 02 bancos reguláveis com halteres;
 - *Kettlebells* e halteres (com 05 variações de cargas).Acessórios complementares:
 - 06 colchonetes;
 - 06 Cordas de pular;
 - 06 Faixas elásticas.
 - 04 Bolas suíças e bosu;
- Fornecimento e gestão dos serviços de lavanderia, alimentos, bebidas, segurança, T.I., software, entre outros;
- Serviço de café da manhã, contendo, no mínimo:
Pães e Bolos
 - Pão francês
 - Pão integral
 - Pão de forma branco e integral
 - Croissants
 - Pão de queijo
 - Bolo simples
 - Bolo confeitadoFrios e Laticínios
 - Queijo branco
 - Queijo amarelo
 - Presunto
 - Requeijão, *cream cheese*, manteiga
 - Iogurtes (natural, com frutas, desnatado)Frutas e Sucos
 - Frutas frescas cortadas
 - Frutas inteiras

- Frutas secas
- Mix de castanhas e nozes
- Sucos naturais variados

Bebidas Quentes

- Café
- Leite (integral, desnatado, vegetal)
- Achocolatado
- Chás variados (camomila, hortelã, preto, verde)

Pratos Quentes

- Ovos (mexidos, omeletes, fritos)
- Bacon
- Tapiocas feitas na hora
- Panquecas ou waffles e caldas (mel, geleia ou maple syrup)

Cereais e Acompanhamentos

- Granola
- Aveia
- Flocos de milho
- Geleias e mel
- Doce de leite, creme de amendoim, creme de avelã
- Grãos: chia, linhaça, mix de sementes

Itens Regionais

- Pão careca
- Tapioca com recheios regionais (queijo do Marajó, castanha-do-pará, etc)
- Bolo de macaxeira
- Açaí puro com farinha (tapioca ou d'água)
- Sucos (cupuaçu, graviola, bacuri, etc)

- Coordenar a montagem e desmontagem dos mobiliários, equipamentos e sistemas;
- Montar e instalar os mobiliários e equipamentos especificados no Anexo III;
- Organizar os ambientes do hotel conforme o projeto de interiores;
- Limpeza fina: realizar a limpeza fina do hotel, de tal modo que a partir dela seja possível receber hóspedes em suas dependências.
- Implantação das políticas de atendimento e sistemas de gestão;
- Contratação e gestão da equipe própria, de terceiros e temporária, com apresentação de plano contratual de mão de obra local – preferencialmente profissionais formados pelo projeto CAPACITA COP30;
- Fornecer acomodação para equipe de trabalho do hotel;
- Gestão de recepção, reservas, *concierge* 24 horas e serviços de governança;
- Coordenação e fornecimento de serviços de restaurante, bar e *room service*;
- Manutenção preventiva e corretiva para máquinas e equipamentos, notadamente elevadores e ar condicionado;
- Gestão de caixa;
- Fornecimento de relatório de recebimento e entrega do hotel;
- Fornecimento de relatórios mensais de ocupação, receita e satisfação dos hóspedes.



HÁ CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE?	☒ Sim. - Deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88 e em conformidade com art. 2º, IV e V do Decreto Estadual nº 4.913 de 18 de setembro de 2024; - Viabilizar a contratação de mão-de-obra local, a fim de fomentar o emprego e renda na atividade hoteleira no Estado do Pará; - Respeitar as Normas Brasileiras – NBR, publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. ☐ Não.
HÁ RISCOS A SEREM ASSUMIDOS PELA CONTRATADA?	☒ Sim. - Execução em desacordo com o contrato. - Dificuldades operacionais. - Penalidades Contratuais. - Comprometimento da qualidade do serviço. - Atraso na Execução do Contrato. - Problemas Logísticos. ☐ Não.
HÁ PREVISÃO DE VISTORIA?	☒ Sim. O LICITANTE poderá realizar vistoria do imóvel, visto que é assegurado a ele o direito de realização da vistoria prévia, ou deve atestar, que conhece o local e as condições do imóvel e está de acordo com as mesmas. O LICITANTE que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração data e horário a ser agendado através da SETUR, localizada na Av. Gentil Bitencourt, 43 - Batista Campos, Belém – PA. De modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros LICITANTES. Caso o LICITANTE opte por não realizar vistoria prévia, não poderá alegar desconhecimento das condições do imóvel, bem como não poderá apresentar reclamações referente as condições do imóvel e peculiaridades do referido imóvel. ☐ Não.
FORMA DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO	
COMO O SERVIÇO SERÁ PRESTADO?	☐ O serviço será prestado conforme emissão de ordem de serviço. ☒ O serviço terá início imediato a partir da assinatura do contrato, contudo a prestação poderá estar sujeita à emissão de ordem de serviço pelo fiscal do contrato.



LOCAL E HORA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO	O serviço deve ser prestado no endereço Avenida Brigadeiro Protásio, s/nº, Marco, Belém-PA. Hora: 24 horas ininterruptas.
PRAZO, FISCALIZAÇÃO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO	
PRAZO DO CONTRATO	12 meses.
HAVERÁ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO?	☒ Sim, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, sendo informado a contratada com a antecedência de 30 dias , nas hipóteses do art. 111 da Lei Federal nº 14.133/2. ☒ Não.
FISCAL DO CONTRATO	-
FORMA DE PAGAMENTO	Meio Depósito bancário.
	Onde? Conta corrente da contratante no Banco do Estado do Pará. Banco: Banpará Agência: 0015 Conta Corrente: 135975-4
	Qual o prazo? O valor da outorga deverá ser repassado ao Governo do Estado do Pará, em até 30 dias , ao final do período da operação hoteleira e após a apuração do faturamento bruto;
	Prova da regularidade fiscal A regularidade fiscal pode ser provada: 1. por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou 2. pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.



QUAL A GARANTIA DO CONTRATO?	☒ 10 % do valor inicial do contrato. A exigência de 10% de garantia contratual é justificada para mitigar riscos e assegurar o cumprimento dos prazos e especificações, garantindo a operacionalização de alta qualidade do Hotel Vila COP30, essenciais para um evento de relevância internacional. Esta medida protege a Administração de inadimplências e incentiva o fornecedor a cumprir rigorosamente o contrato, além de estar amparada na legislação aplicável. Nas contratações de grande vulto a Lei nº 14.133/2021, autoriza-se exigir garantia de 10% do valor do contrato (art. 56, §3º). e nesse cenário, o objeto é de complexidade técnica o que demanda uma garantia mais substancial.
PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA	
DADOS ORÇAMENTÁRIOS DA CONTRATAÇÃO	Não há necessidade de realização da fase de orçamento estimado, uma vez que a contratação não envolverá desembolso de recursos do tesouro estadual. Analogamente, não se faz necessária a emissão de atestado de disponibilidade orçamentária, visto que não haverá impacto financeiro sobre o orçamento do órgão.

Belém (PA), 27 de junho de 2025.

Raylime Louise Tavares Costa

Diretora de Políticas para o Turismo - DPOT/SETUR

ANEXO I – Padrão Mínimo de Qualidade Exigidos

1. Percentual de Aprovação dos Hóspedes

A satisfação dos hóspedes é um indicador crítico de sucesso no setor hoteleiro. Plataformas como Booking, TripAdvisor e Google são canais comumente utilizados por consumidores, nacionais e internacionais para tomar decisões de hospedagem, tornando-as instrumentos de medição confiáveis da experiência do cliente.

A exigência de um índice mínimo de 80% reflete não apenas a qualidade e consistência do serviço, mas também a capacidade da rede em atender às expectativas e necessidades dos hóspedes em diferentes mercados e contextos operacionais. Esse critério assegura que a rede operadora mantém elevados padrões de hospitalidade e gera confiança em relação à qualidade do atendimento.

2. Associação ao FOHB

O Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) reúne atualmente 24 redes hoteleiras associadas, representando cerca de 778 hotéis e mais de 118 mil unidades habitacionais. Ser associado ao FOHB comprova que a rede está alinhada com boas práticas operacionais e padrões elevados de ética e governança. Escolher uma rede afiliada ao FOHB garante o acesso a uma estrutura consolidada e com representatividade no mercado, ampliando a segurança de uma operação eficiente e bem gerida.

Redes têm maior capacidade de lidar com operações complexas e dinâmicas regionais, além de contarem com suporte robusto em tecnologia, processos padronizados e expertise estratégica, escala e robustez para prestação de serviço hoteleiro em toda sua amplitude.

3. Experiência Operacional de 05 anos

A experiência no setor hoteleiro é fundamental para comprovar a solidez e maturidade da rede em diferentes dinâmicas de mercado. Uma trajetória de 05 anos indica que a operadora possui um histórico consistente de adaptação, inovação e entrega de resultados.

O tempo de experiência e operação também evidencia que a empresa já enfrentou desafios relevantes, como mudanças na demanda, crises econômicas e evolução tecnológica, e que possui os recursos e a expertise necessários para sustentar operações de hotéis com o volume demandado.

4. Operação de 405 Unidades Habitacionais

A gestão/operação de no mínimo 405 (quatrocentos e cinco) unidades habitacionais nos últimos 12 meses, reflete a capacidade de operar em larga escala, garantindo consistência e eficiência.

Esse quantitativo pode ser considerado um parâmetro que demonstra habilidade administrativa, robustez de processos e recursos adequados para lidar com operações complexas, incluindo logística, mobilização, treinamento e gestão de pessoas para curto espaço de tempo, atendimento e manutenção.

Além disso, assegura que a rede tem experiência em atender diferentes perfis de hóspedes e demandas regionais e/ou nacionais.

5. Estratégias e Compromissos ESG

As práticas de ESG (Environmental, Social and Governance/ Ambiental, Social e de Governança) demonstram consonância com a temática do evento COP30 e compromisso e posicionamento da empresa com relação à responsabilidade do impacto de suas atividades para a sociedade.

A operação do Hotel Vila COP30 exigirá padrões rigorosos de sustentabilidade e responsabilidade e terá a atenção dos hóspedes nacionais e internacionais sobre o tema, bem como da mídia.

Práticas ESG alinhadas às regulamentações nacionais e internacionais garantirão a boa reputação do Hotel e da cidade-sede enquanto anfitriã responsável com as temáticas referentes.

ANEXO II – Detalhamento do Serviço de Assistência Técnica

Especificação dos serviços a serem prestados por assessoria técnica, com período de início previsto a partir da assinatura do contrato:

- Análise das áreas funcionais e operacionais, como recepção, restaurante e serviços para hóspedes.
- Supervisão do layout dos ambientes, levando em conta a fluidez dos espaços, acessibilidade, estética e segurança.
- Apoio na escolha de materiais e acabamentos (revestimentos e afins), alinhados ao conceito do hotel.
- Verificação de conformidade com regulamentações de segurança, acessibilidade, e outros requisitos legais locais e internacionais.
- Identificação de necessidades específicas nos equipamentos necessários para cada área (recepção, governança, cozinha, academia etc.).
- Acompanhamento das especificações, como capacidade, funcionalidade, voltagem, eficiência energética e custos operacionais.
- Negociação e contratação de fornecedores operacionais (alimentos, bebidas, lavanderia, internet, entre outros).
- Coordenação da montagem do mobiliário e dos equipamentos: Supervisão da montagem de móveis e a instalação de equipamentos nas áreas comuns, quartos, e áreas técnicas.
- Orientação para a configuração dos equipamentos para operação de alimentos e bebidas, testando-os e ajustando-os.
- Supervisão da configuração de sistemas de TI, como o software de gestão hoteleira (PMS), Wi-Fi e sistemas de segurança.
- Inspeção e teste dos equipamentos tais como: eletrônicos, eletrodomésticos e infraestrutura.
- Realização de simulações de serviço, incluindo check-in e check-out, operação de cozinha, e atendimento ao cliente.
- Treinamento intensivo para todas as equipes, abrangendo as rotinas de cada setor, manuseio correto de equipamentos e atendimento ao cliente.
- Treinamento de todos os colaboradores sobre segurança, evacuação, e uso de equipamentos de proteção e primeiros socorros.
- Realização de workshops e simulações de atendimento para refinar a postura e habilidades de interação com hóspedes.
- Supervisão direta nos primeiros dias de operação (soft opening), monitorando os processos para ajustes em tempo real.
- Coleta de feedback da equipe e dos primeiros hóspedes para identificar e corrigir quaisquer falhas iniciais.
- Revisão dos resultados operacionais e implementação de melhorias para otimizar o desempenho e a experiência do hóspede.
- Aporte de capital de giro.

ANEXO III - Tabela de itens adquiridos que necessitarão de serviços de instalação e montagem para garantir seu pleno funcionamento e adequação ao ambiente de uso

Nº	ITEM	QUANTIDADE
01	Cama box, base + colchão - tipo solteiro - dimensões de 30x190x140, altura total mínima de 52 cm, mola ensacada, densidade 33, com garantia mínima de 05 anos.	190
02	Cama box, base + colchão - tipo king - dimensões de 40x203x193, mola ensacada, densidade 33, com garantia mínima de 05 anos.	200
03	Cama box + colchão - tipo queen - com dimensões de 40x193x160, mola ensacada, densidade 33, com garantia mínima de 05 anos.	115
04	Mesa de jantar redonda em madeira.	14
05	Mesa quadrada em madeira.	40
06	Cadeira em madeira.	244
07	Espelho com vidro float, instalado, corpo inteiro (60 X 150 cm), espessura de 5 mm	405
08	Cafeteira para café expresso compatível com cápsulas, com reservatório de água de no mínimo 900ml a 1 litro e voltagem de 127V e no mínimo 12 meses de garantia.	405
09	Frigobar de 65 à 68l com 65 à 70cm de altura, 2 a 3 prateleiras ajustáveis, porta reversível, compartimento de freezer opcional e consumo de energia de no máximo 70 kwh/mês, 127v, na cor branco. Garantia mínima de 01 ano.	405
10	Smart TV de 50" 4K, Ultra HD, tela LED, conectividade HDMI, USB e Wi-Fi, sistema Android TV ou equivalente, peso entre 10 e 16 kg. 110v Garantia 12 meses.	415
11	Luminária de mesa com lâmpada LED, alta resolução de cor, braço articulado, base estável.	405
12	Banco recamier de madeira.	145
13	Mesa de cabeceira em madeira.	145
14	Porta malas, sem encosto, em aço cromado, tiras de nylon, capacidade acima de 40 kg, medidas aproximadas de 63 x 57 x 48,5 cm.	405
15	Poltrona individual estofada.	506
16	Mesa de reunião 6 lugares em madeira certificada e tampo melamínico.	02
17	Cadeira com rodízio e braços para uso administrativo – Cor: preta. Encosto com altura ajustável; trava em posição inclinada; braço Soft Ergo com regulação de altura; assento estofado e anatômico; espuma com densidade controlada (40 a 55 kgf/m3). Base giratória com 05 hastes revestidas de polímero de polipropileno, com rodas Nylon 50mm anti-risco. Deverá suportar, no mínimo, 130kg. Garantia mínima de 01 ano. A cadeira deve estar em conformidade com a NR17 e ABNT NBR 13962:2006.	25
18	Computador all in one, com processador Intel Core i5 ou i7, até 32GB de RAM, armazenamento SSD de até 512GB, e tela Full HD mínimo 19" com teclado e mouse sem fio, 110v ou bivolt, preto.	15

19	Impressora multifuncional para impressão, cópia e digitalização, conectividade USB/Wi-Fi, com resolução da impressão mínima no preto: 1200 x 1200 dpi, impressão frente e verso, 110v ou bivolt.	05
20	Cafeteira (2 grupos, temperatura independente), 100-150 xícaras/hora, 2000-3000 watts, bomba de 9 bar, caldeira de aço inox 2-12 litros, vaporizador para leite, moedor integrado e controle digital.	03
21	Itens de decoração do hotel.	Quartos e Áreas sociais.
22	Sofá de 3 lugares.	09
23	Radiocomunicadores com potência de 1-5W, 16 canais, alcance de 1 km, bateria de 8-24h, proteção IP67.	10
24	Mesa de centro em madeira certificada, baixa, com tampo melamínico.	40
25	Banco alto individual.	05
26	Estante em aço	40

ANEXO IV – Estimativa de Receita Bruta para o Cálculo do Valor de Outorga

Previsão de Receitas Vila Líderes											
Mês	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26					
Cotação do dólar em 26/06/2025	5,54	5,54	5,54	5,54	5,54	5,54					
Nº de Apartamentos AA+	190	190	190	190	190	190					
Taxa de ocupação prevista	60%	80%	45%	45%	45%	45%					
Diária média prevista (US\$)	200,00	300,00	150,00	150,00	150,00	150,00					
Diária média (R\$)	1.108,00	1.662,00	831,00	831,00	831,00	831,00					
Nº de Apartamentos AA Casal	115	115	115	115	115	115					
Taxa de ocupação prevista	60%	80%	45%	45%	45%	45%					
Diária média prevista (US\$)	200,00	300,00	150,00	150,00	150,00	150,00					
Diária média (R\$)	1.108,00	1.662,00	831,00	831,00	831,00	831,00					
Nº de Apartamentos AA - Solteiro	100	100	100	100	100	100					
Taxa de ocupação prevista	60%	80%	45%	45%	45%	45%					
Diária média prevista (US\$)	200,00	300,00	150,00	150,00	150,00	150,00					
Diária média (R\$)	1.108,00	1.662,00	831,00	831,00	831,00	831,00					
Taxa de ocupação média	60,0%	80,0%	45,0%	45,0%	45,0%	45,0%					
Diária média (US\$)	200,00	300,00	150,00	150,00	150,00	150,00					
Diária média (R\$)	1.108,00	1.662,00	831,00	831,00	831,00	831,00					
Dias mês	31	30	31	31	28	31					
REVPAR	664,80	1.329,60	373,95	373,95	373,95	373,95					
Receita Bruta Prevista Mensal	R\$ 8.346.564,00	R\$ 16.154.640,00	R\$ 4.694.942,25	R\$ 4.694.942,25	R\$ 4.240.593,00	R\$ 4.694.942,25					
Receita Bruta Prevista Total							R\$ 42.826.623,75				
Valor da Outorga (2%)							R\$ 856.532,48				

FONTE: Secretaria de Estado de Turismo do Pará – SETUR/PA, 2025.

Nota₁: Cálculo da Diária Média Prevista (DMP):

$$DMP = \sum \text{Valor da diária adotado} \times \frac{\text{nº de dias com o valor da diária}}{\text{nº de dias do mês}} \times \text{Percentual de quartos}$$

Em que:

- Valor da diária adotado = corresponde ao valor da diária adotado para a base de cálculo, apresentado na Tabela 01, no item estimativas operacionais;
- Nº de dias com o valor da diária = corresponde ao quantitativo de dias em que a diária permanecerá no valor adotado;
- Nº de dias do mês = corresponde ao quantitativo total de dias do mês correspondente ao cálculo;
- Percentual de quartos = Porcentagem de quartos que permanecerão com o valor da diária adotado, conforme apresentado na Tabela 01, no item estimativas operacionais.

Nota₂: A escolha dos parâmetros foi baseada em dados publicados pela JLL na publicação *Hotelaria em Números*, edição de 2024.



ASSINATURAS

Número do Protocolo: 2024/2508839

Anexo/Sequencial: 115

Este documento foi assinado eletronicamente na forma do Art. 6º do Decreto Estadual Nº 2.176, de 12/09/2018.

Assinatura(s) do Documento:

Assinado eletronicamente por: RAYLIME LOUISE TAVARES COSTA, **CPF:** ***.657.495-**

Em: 27/06/2025 07:24:57

Aut. Assinatura: 0c8a18e3626686e298372f619b6404bbd678973037118655a30fcf76ec79fef1



Identificador de autenticação: 43129524-c4cc-456f-a79c-c995ee19b2a6

Confira a autenticidade deste documento em
<https://www.sistemas.pa.gov.br/validacao-protocolo>

PAE nº: E-2024/2508839

ESTADO DO PARÁ | SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO – SETUR

Nome da razão social da pessoa jurídica

CNPJ nº xx.xxx.xxx/xxxx-xx.

Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade.

INÍCIO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A partir da data da assinatura do contrato.

LOCAL E HORA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Local: O serviço deve ser prestado no endereço Avenida Brigadeiro Protásio, s/nº, Marco, Belém-PA.

Hora: 24 horas ininterrumpidas.

FORMA DE CONTRATAÇÃO

☒ Pregão Presencial

VALOR TOTAL

O valor total deste contrato corresponderá ao valor global da Outorga que foi estipulada em 2% (dois por cento) do valor da receita bruta, estimada no plano de negócios, e não inferior a R\$ 856.532,48.

REAJUSTE

O contrato não será reajustado.

PAGAMENTO

Forma Depósito Bancário. O pagamento da outorga poderá ser efetivado através de conta bancária indicada pelo Poder Concedente

Prazo O valor da outorga deverá ser repassado ao Governo do Estado do Pará, em até **30 dias**, ao final do período da operação hoteleira e após a apuração o faturamento bruto.
O pagamento da outorga poderá ser efetivado através de conta bancária indicada pelo Poder Concedente.

FISCALIZAÇÃO

O fiscal do contrato é o servidor **NOME DO SERVIDOR**, CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, matrícula nº nnnn, lotado no [inserir setor]. (Esses dados devem ser inseridos por ocasião da assinatura do contrato).

VIGÊNCIA

Prazo **12 (doze) meses.**
Início **dd/mm/aaaa** (a data deve ser especificada na assinatura do contrato).
Fim **dd/mm/aaaa** (a data deve ser especificada na assinatura do contrato).



CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CLÁUSULA 1

Partes

1.1. Este contrato tem como PARTES:

CEDENTE

A SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO - SETUR Órgão Público do Poder Executivo Estadual, com CNPJ/MF nº 15.488.858/0001-14, com sede nesta Cidade, à Avenida Gentil Bittencourt, nº 43, Bairro Batista Campos, CEP 66.015-140, Belém/PA, neste ato representada por seu Secretário de Estado de Turismo em exercício, Sr. **LUCAS VIEIRA TORRES**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 003.793.212-89, RG 5619753, expedida pela PC/PA, residente e domiciliado na, Av. Serzedelo Correa-1191 Ed. Autentico, bl 2 1191, Bairro: Batista, CEP: 66.033-770 – Belém/PA,

CESSIONÁRIO

NOME DA RAZÃO SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ nº xx.xxx.xxx/xxxx-xx, com sede na [inserir endereço], neste ato representado por [**NOME DO REPRESENTANTE DA PJ**], RG nº xxxxx, CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, com domicílio na [inserir endereço].

CLÁUSULA 2

Fundamento legal

2.1. O presente contrato é oriundo do **Pregão Presencial nº XX/2025-SETUR** constante no PAE nº E-2024/2508839 e é regido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA 3

Objeto

3.1. Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade.

3.2 Os serviços contratados são os seguintes itens descritos no Termo de Referência:

Item	Descrição	Código SIMAS	Und	Qtd	Percentual mínimo	Valor Unitário Estimado**	Total estimado
01	Cessão de uso oneroso para fins de atividade hoteleira para o Hotel Vila COP30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, S/N, Marco, Belém-PA, que inclui o direito à utilização da estrutura pelo prazo definido neste Termo de Referência, podendo ser prorrogado por aditivo, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, com área construída de 19.294,81m², 405 unidades habitacionais, restaurante, áreas sociais, áreas comuns e demais instalações essenciais à atividade.	-	Serviço	01	2%	R\$ xxxx	R\$ xxxxxx
Valor da outorga						R\$ xxxxxx	R\$ xxxxxx

CLÁUSULA 4

Local e hora da prestação do serviço

4.1. O serviço deve ser prestado no Hotel COP 30, localizado na Avenida Brigadeiro Protásio, s/nº, Marco, Belém-PA.

4.2. O serviço deverá ser prestado ininterruptamente(24hs/dia), conforme previsto no Termo de Referência.

CLÁUSULA 5

Preço

5.1. O valor da retribuição pelo uso da área objeto da cessão ora formalizada é de R\$ xxxxxxxx (xxxxxx) referente ao percentual mínimo de 2% (dois por cento) sobre **o valor do faturamento da receita bruta**, estimada no plano de negócios no período da operação hoteleira.

CLÁUSULA 6

Reajuste

6.1 O contrato não será reajustado.

CLÁUSULA 7

Pagamento

7.1 O pagamento do valor referente a outorga deverá ser realizado em até **30 dias corridos**, ao final do período da operação hoteleira.

7.2 O pagamento será efetuado por depósito bancário para conta de titularidade da CEDENTE, cujos dados são:

Banco	BANPARÁ
Agência	0015
Conta Corrente	135975-4

7.3. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

7.4. A constatação de inadimplência por parte do CESSIONÁRIO constitui falta contratual, a ser sancionada em procedimento de inexecução contratual.

7.5. Antes da instauração do procedimento de inexecução contratual a que faz menção o item 7.4, o CESSIONÁRIO deve ser notificado para regularizar a pendência no prazo de **05(cinco) dias corridos**.

7.5.1. Não sendo regularizada, a CEDENTE poderá rescindir unilateralmente o contrato e instaurar o procedimento de inexecução contratual, ofertando contraditório e ampla defesa ao CESSIONÁRIO.

7.6. A instauração do procedimento de inexecução contratual não impede o pagamento da retribuição pelo uso da área objeto da cessão ora formalizada já foi prestado.

7.7. Diante da gravidade do caso concreto e para proteger o erário e o interesse público, a autoridade competente pode decidir pela suspensão do contrato, ocasião em que somente será cobrado somente o valor mínimo da Outorga estimado no Termo de Referência.

7.8. Caso ao final do procedimento a que faz menção a parte final do item 7.5 a autoridade decida pela rescisão contratual, o pagamento será cobrado automaticamente.

7.9. A inadimplência do CESSIONÁRIO junto ao SICAF é causa de rescisão contratual, exceto se a autoridade máxima do CEDENTE justificar a necessidade de manutenção do contrato por motivo de economicidade, segurança estadual ou outro de interesse público de alta relevância.

CLÁUSULA 8

Garantia de cumprimento contratual

8.1. O CONTRATADO garantirá o cumprimento do contrato mediante a prestação de uma das modalidades de garantia previstas no art. 96, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/21, a sua escolha.

8.2 A garantia corresponderá a **10%** (de acordo com o Termo de Referência) do valor atualizado do contrato.

8.3 A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em conta bancária de titularidade do CONTRATANTE, cujos dados são:

Banco Banpará.

Agência 0015.

Conta 135975-4.

8.4 Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento do CONTRATANTE, o CONTRATADO ficará desobrigado de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pelo CONTRATANTE.

9.5 No caso de alteração do valor do Contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser atualizada ou renovada nas mesmas condições.

8.6 Se a garantia for utilizada em pagamento de qualquer obrigação, o CONTRATADO fica obrigado a recompor o que tiver sido usado no prazo de **10(dez) dias úteis**, a contar de sua notificação.

8.7 O CONTRATANTE executará a garantia na forma prevista na legislação.

8.8 A garantia prestada pelo CONTRATADO será liberada ou restituída após a execução total do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva do CONTRATANTE.

8.9 Quando a garantia for em dinheiro, o valor a ser devolvido, nos termos do item 8.8, será corrigido monetariamente.

CLÁUSULA 9

Obrigações das partes

- a. O CEDENTE tem a obrigação de:
- b. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CESSIONÁRIA, de acordo com este contrato, Termo de Referência e anexos;
- c. Pagar as reservas destinadas ao Governo do Estado do Pará, que, não sejam preenchidas e/ou canceladas em até 10 (dez) dias antes da data da hospedagem.
- d. Ceder a mencionada área do imóvel à CESSIONÁRIA, para a finalidade indicada na Cláusula Primeira, para que a CESSIONÁRIA possa operacionalizar o

Hotel Vila COP30 pelo período de 06 (seis) meses, devendo o estabelecimento estar em operação 15 (quinze) dias após a entrega do imóvel. Ademais, é obrigatório o Hotel estar em perfeita operação durante o mês de novembro/2025.

- e. Facilitar a atuação das autoridades fazendárias, sanitárias ou trabalhistas que venham a fiscalizar as obrigações legais da CESSIONÁRIA;
- f. Fiscalizar as ações administrativas e financeiras, conforme demanda e/ou obrigação da CESSIONÁRIA;
- g. Notificar a CESSIONÁRIA sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas na execução do objeto para que ele seja reparado ou corrigido às suas expensas.
- h. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações da CESSIONÁRIA;
- i. Aplicar a CESSIONÁRIA as sanções decorrentes da inexecução total ou parcial do contrato de Cessão de Uso;
- j. Decidir sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos meramente protelatórios, manifestamente impertinentes ou de nenhum interesse à boa execução do ajuste.

9.2. A CESSIONÁRIA tem a obrigação de:

- b. Utilizar a área cedida, exclusivamente, na finalidade definida na Cláusula Primeira deste Contrato;
- c. Caberá à Cessionária, pagar ao Governo do Estado do Pará a outorga pelo uso do imóvel objeto da cessão de uso;
- d. Cumprir com todas as condições e exigências do Contrato, especialmente quanto ao Anexo I e II do Termo de Referência;
- e. Elaborar o Plano de negócios mediante as estimativas operacionais demonstradas neste documento e em seus anexos, podendo assumir como valor de diária máximo US\$ 300,00(trezentos dólares).
- f. A Cessionária fica obrigada a designar 10% de cada tipo de Unidade Habitacional para reservas do Governo do Estado do Pará, as quais serão pagas à Cessionária com o valor máximo da diária apresentado na Tabela 01. Para as demais unidades habitacionais os valores de diárias foram estipulados para estimativa do cálculo do valor da outorga.
- g. A Cessionária fica obrigada a designar 100% de cada tipo de Unidade Habitacional para reservas do Governo do Estado do Pará, **no período de 05/11/2025 à 22/11/2025**, as quais serão pagas à Cessionária com o valor máximo da diária, apresentado na Tabela 01.
- h. Comercializar as reservas, no período do evento, preferencialmente, através da Plataforma oficial do evento COP30.

- i. Apresentar para a Contratante, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da assinatura do contrato um plano de trabalho com cronograma de ações, contendo as principais etapas, tempo de execução de cada uma e a relação de concomitância entre elas, o qual estará sujeito à aprovação da contratante. Devendo-se considerar os **prazos previstos a conclusão da obra (30/09/2025)**.
- j. Aportar capital de giro para a execução da Assistência Técnica, conforme previsto no Termo de Referência;
- k. Em caso de óbice referente a entrega da construção do hotel para a prestação do serviço contratado, a CESSIONÁRIA será ressarcida de todos os custos pré-operacionais documentalmente comprovados;
- l. Pagar, regularmente, o valor da outorga fixado a título de retribuição pela cessão de uso objeto deste Contrato;
- m. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, exceto atividades afins para o aprimoramento do serviço, tais como academia, lavanderia, restaurante e quiosque;
- n. Cumprir todas ações e os investimentos descritos no Termo de Referência;
- o. Obter licenças, alvarás, autorizações etc., junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que a presente cessão de uso se destina;
- p. Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo a CEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades;
- q. Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para definição do seu nome como beneficiária da indicada cessão de uso do bem;
- r. Não usar o nome da CEDENTE para aquisição de bens, assim como para contratar serviços;
- s. Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à CEDENTE ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes;
- t. Manter as instalações da área cedida em perfeito estado de conservação;
- u. Permitir que a CEDENTE realize as ações de fiscalização da execução do Contrato, acolhendo as observações e exigências que por ela venham a ser feitas;
- v. Caso os carnês de impostos e taxas e/ou boleto de cobrança de cessão de uso onerosa não cheguem no domicílio ou no endereço eletrônico da CESSIONÁRIA até a data de vencimento, caberão à CESSIONÁRIA providências no sentido de obtenção de segunda via, de modo a se evitem justificativas para pagamentos em atraso;
- w. Não se utilizar de menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou de menor de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de

- aprendiz, a partir de quatorze anos (Lei nº 9.854/1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358/2002);
- x. Cumprir todas as obrigações constantes deste contrato e seus anexos, assumindo exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes de sua execução;
 - y. Manter preposto aceito pelo CEDENTE no local da prestação do serviço para o representar na execução do contrato;
 - z. A indicação do preposto do CESSIONÁRIO ou a sua manutenção poderá ser recusada pelo CEDENTE mediante justificativa, devendo o CESSIONÁRIO designar outro para o exercício da atividade;
 - aa. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar esclarecimentos ou informações por eles solicitados;
 - bb. Alocar os empregados em número compatível para o cumprimento deste contrato e com a habilitação e conhecimento adequados para a execução do serviço, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para tanto, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações dos órgãos de regulação responsáveis e à legislação aplicável;
 - cc. No prazo fixado pelo fiscal do contrato, reparar, corrigir ou refazer às suas expensas o serviço no qual se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua má execução contratual ou dos materiais empregados;
 - dd. Durante a vigência do contrato, não contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, de dirigente do CEDENTE ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato;
 - ee. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato e obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao CEDENTE;
 - ff. Comunicar ao fiscal do contrato, no prazo de **24 horas**, qualquer ocorrência anormal que se verifique no local da execução do objeto contratual;
 - gg. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo CEDENTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes, a qualquer tempo, o acesso ao local dos trabalhos e aos documentos relativos à execução do serviço;
 - hh. A CESSIONÁRIA deverá utilizar obrigatoriedade os bens fornecidos pelo Estado, com exceção daqueles adquiridos pela CESSIONÁRIA;
 - ii. Por determinação do CEDENTE, paralisar a atividade que não esteja sendo bem executada ou que ponha em risco a segurança das pessoas ou seus bens;
 - jj. Durante a vigência do contrato, promover a guarda, manutenção e vigilância dos bens, ferramentas e tudo o que for necessário à execução do serviço;
 - kk. Conduzir os trabalhos observando às normas da legislação aplicável e às determinações dos Poderes Públicos, mantendo o local dos serviços limpo e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;

- ll. Submeter previamente e por escrito ao CEDENTE qualquer mudança nos métodos executivos especificados no Termo de Referência para sua análise e aprovação;
- mm. Manter durante a vigência do contrato todas as condições exigidas para habilitação na licitação ou para qualificação, na contratação direta;
- nn. Cumprir durante todo o período de execução do contrato a reserva de cargos para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social, aprendiz e outras reservas de cargos previstas na legislação;
- oo. Comprovar o cumprimento da alínea acima no prazo fixado pelo fiscal do contrato, indicando os empregados que preencheram as referidas vagas.
- pp. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento do quantitativo de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, não podendo ser utilizado para pleitear a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- qq. Cumprir as normas de segurança do CEDENTE, além da legislação vigente em âmbito federal, estadual e municipal.
- rr. Executar todos os serviços especificados no Termo de Referência, anexo do Edital.
- ss. Fornecer equipamentos de academia, conteúdo, no mínimo os contidos no Termo de Referência;
- tt. Fornecer serviço de café da manhã, contendo, no mínimo os itens contidos no Termo de Referência.
- uu. A **CESSIONÁRIA fica obrigada também a:**
 - uu.1. Elaborar um **plano de contingência** juntamente com Cronograma de Ações previsto do Plano de Trabalho (**item Estimativas Operacionais do Termo de Referência**), preparando-se adequadamente para atuar em situações capazes de impedir ou dificultar a entrega do serviço de hospitalidade;
 - uu.2. cumpram com todas as obrigações impostas por todo e qualquer órgão fiscalizador da atividade econômica desenvolvida necessária ao fiel cumprimento deste Contrato, como vigilância sanitária, Polícia Federal, Receita Federal, autoridades portuárias, entre outros, bem como a obtenção de alvarás, licenças, autorizações, permissões, e, ainda, o pagamento de todos os tributos, taxas, preços públicos incidentes sobre a operação realizada e sobre o presente Contrato;
 - uu.3. Cumpram fielmente a legislação ambiental atinente à operação objeto do presente Contrato, respondendo individualmente por quaisquer danos ao meio ambiente que vierem a ser constatados pelos órgãos responsáveis;
 - uu.4. Cumpram fielmente políticas de combate à exploração sexual, proteção de dados e anticorrupção; e
 - uu.5. Contratem todo e qualquer seguro que entenderem pertinente, ou cuja obrigação decorra de regulamentação legal ou infralegal.

- vv. A **CESSIONÁRIA** deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- ww. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do Contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- xx. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do Contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução;
- yy. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo **CESSIONÁRIA**, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia exigida o valor correspondente aos danos sofridos;
- zz. Não contratar, durante a vigência do Contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do Contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;
- aaa. Paralisar, por determinação da **CEDENTE** qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- bbb. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art.124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;
- ccc. Não cabe à **CESSIONÁRIA** o ônus relativo ao transporte dos hóspedes do Hotel, do local de desembarque em terra até o local onde ocorrerá a **COP30** ou o **WORLD LEADERS SUMMIT**.

CLÁUSULA 10

Responsabilidade por danos

10.1. A responsabilidade pelos danos causados por ato do **CESSIONÁRIO**, de seus empregados, prepostos ou subordinado, é exclusivamente do **CESSIONÁRIO**.

10.2. A responsabilidade pelos compromissos assumidos pelo **CESSIONÁRIO** com terceiros é exclusivamente sua.

10.3. O CEDENTE não responderá pelos compromissos assumidos pelo CESSIONÁRIO com terceiros, ainda que vinculados à execução deste contrato, ou por qualquer dano causado por ato do CESSIONÁRIO, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA 11

Infrações e sanções administrativas

11.1. Constituem infrações administrativas do CONTRATADO a serem punidas com as seguintes sanções:

Infração	Penalidade
	Advertência*
a. Dar causa à inexecução parcial do contrato.	* Exceto quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, ocasião em que poderá ser aplicada a sanção de " <i>Impedimento de licitar e contratar</i> ".
b. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao CEDENTE ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.	Impedimento de licitar e contratar*
c. Dar causa à inexecução total do contrato.	
d. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.	
e. Deixar de manter sua proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.	
f. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.	Declaração de inidoneidade para licitar e contratar
g. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato.	
h. Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.	
i. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.	

- j. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame.
- k. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/13.

11.2. O atraso superior a **05 (cinco) dias corridos** autoriza a rescisão do contrato por seu descumprimento, nos termos do art. 137, I, da Lei Federal nº 14.133/21.

11.3 A aplicação das sanções previstas neste contrato *não exclui* a obrigação de reparação integral do dano causado ao CEDENTE.

11.4 As sanções podem ser *cumuladas* com as seguintes multas:

Multa	
<i>Moratória</i>	<i>Compensatória</i>
a. 6% (seis por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso injustificado até o limite de 05(cinco) dias corridos .	30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do seu objeto.
b. 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do Contrato) sobre o valor total do contrato por dia de atraso injustificado até o máximo de 2% (dois por cento) pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, no caso de sua exigência.	

11.5. Antes da aplicação das sanções, o CESSIONÁRIO será notificado para apresentar defesa no prazo de **15 dias úteis**, contado de sua intimação.

11.6. Antes do ajuizamento da cobrança, a multa poderá ser recolhida administrativamente em até **15 dias úteis**, a contar do trânsito em julgado da decisão administrativa.

11.7. A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo em que seja assegurado o contraditório e a ampla defesa ao CONTRATADO, observando o *rito especial* previsto no art. 158 da Lei Federal nº 14.133/21 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.8. A aplicação das sanções deve observar:

- i. A natureza e gravidade da infração;
- ii. As peculiaridades do caso.
- iii. As circunstâncias agravantes e/ou atenuantes.
- iv. Os danos causados ao CESSIONÁRIA.

- v. A implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.9. As infrações administrativas tipificadas como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846/13 serão apuradas e julgadas em conjunto com as infrações previstas neste contrato, nos mesmos autos.

11.10 A personalidade jurídica do CESSIONÁRIO poderá ser desconsiderada quando for utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste contrato ou para provocar confusão patrimonial e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o CONTRATADO, observados o contraditório, ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

11.11. No prazo de **15 dias úteis**, a contar da data de aplicação da sanção, o CEDENTE informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções aplicadas por ela, para publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

11.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA 12

Alterações do contrato

12.1. As alterações contratuais serão disciplinadas pelo art. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21.

12.2 Caso haja interesse público, o CEDENTE pode alterar unilateralmente o contrato para impor acréscimos ou supressões de até **25%** do valor atualizado do contrato, mantidas as mesmas condições pactuadas inicialmente.

12.3. As PARTES podem acordar suprimir o objeto do contrato em percentual superior a 25% do valor inicial atualizado do contrato.

12.4. Os acréscimos ou supressões não podem transfigurar o objeto da contratação.

12.5. Registros que não caracterizem alteração do contrato podem ser realizados por *simples apostila*, dispensada a celebração de termo aditivo, conforme art. 136 da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA 13

Extinção do contrato

13.1. O contrato se extingue quando todas as obrigações de ambas as PARTES forem cumpridas, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que o CEDENTE deverá providenciar a readequação do cronograma fixado para cumprimento do contrato.

13.3. Se a não conclusão do contrato decorrer de culpa do CESSIONÁRIO, ele ficará constituído em mora, devendo ser instaurado procedimento de inexecução contratual para a aplicação das sanções administrativas cabíveis.

13.4. Na hipótese do item 13.3, a CEDENTE poderá optar, ainda, pela extinção do contrato e adotar as medidas previstas em lei para a continuidade da execução do objeto.

CLÁUSULA 14

Fiscalização

14.1. O cumprimento do contrato será fiscalizado pela comissão de fiscalização composta pelos servidores:

1. Nome: _____ (Fiscal Titular)

Matricula _____

2. Nome: _____ (Fiscal Suplente)

Matricula _____

14.2. A Portaria que designará a referida Comissão, deverá ser publicada no Diário Oficial do Estado do Pará.

CLÁUSULA 15

Interpretação

15.1. As dúvidas interpretativas sobre as cláusulas deste contrato deverão ser suscitadas ao CEDENTE e serão decididas por ele, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, seus regulamentos, Lei Estadual nº 8.972/20 e observando a jurisprudência dos Tribunais sobre o assunto.

CLÁUSULA 16

Tratamento adequado dos conflitos de interesse

16.1. Observado o disposto na Cláusula 15, permanecendo o conflito de interesse, as PARTES se comprometem a submeter a disputa *preferencialmente* à CÂMARA DE NEGOCIAÇÃO, CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA ESTADUAL para dirimir os conflitos decorrentes deste contrato de maneira consensual, conforme Lei Complementar Estadual nº 121/19.

CLÁUSULA 17

Divulgação e publicação

17.1. O CEDENTE divulgará este contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em até **20 dias úteis** e o publicará no Diário Oficial do Estado em forma de extrato, no prazo de **10 dias úteis**.

17.2. Os prazos contidos no item 17.1 são contados da data da assinatura do contrato.

CLÁUSULA 18

Vigência

18.1. O contrato terá vigência de **12(doze) meses**, com início na data da assinatura.

18.2. O contrato poderá ser prorrogado quando o objeto não for concluído no período acima fixado, mediante a constatação do interesse do Governo do Estado do Pará, com interveniência da Secretaria de Estado de Turismo, sendo informado a contratada com a **antecedência de 30 dias**, nas hipóteses do art. 111 da Lei Federal nº 14.133/2.

18.3. Antes da prorrogação da vigência do contrato, o CEDENTE deverá verificar a regularidade fiscal do CESSIONÁRIO, consultar o CEIS e o CNEP, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

CLÁUSULA 19

Foro

19.1. As PARTES elegem o foro da Comarca de Belém-PA para resolver os litígios oriundos deste contrato, observado o disposto na Cláusula 16.

BELÉM (PA), data da última assinatura eletrônica.

LUCAS VIEIRA TORRES

Secretário de Estado de Turismo, em
exercício
CEDENTE

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA

Nome da Empresa
CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

NOME:

RG _____

CPF: _____

NOME:

RG: _____

CPF: _____



ASSINATURAS

Número do Protocolo: 2024/2508839

Anexo/Sequencial: 127

Este documento foi assinado eletronicamente na forma do Art. 6º do Decreto Estadual Nº 2.176, de 12/09/2018.

Assinatura(s) do Documento:

Assinado eletronicamente por: Ilmara Azevedo Campos, **CPF:** ***.658.112-**

Em: 30/06/2025 13:44:37

Aut. Assinatura: d5eda1e85fe156c7b64342eb74025ebca8f2129aa28db512be9c2b4f93b2d20c



Identificador de autenticação: ac32e729-7989-49a7-926f-5f50ae6a86f4

Confira a autenticidade deste documento em
<https://www.sistemas.pa.gov.br/validacao-protocolo>

ANEXO III

MODELO DE CREDENCIAMENTO – PROCURAÇÃO

A _____ empresa _____, CNPJ
n.º _____, com sede à _____ -
_____, neste ato representada pelo(s)
_____(diretores ou sócios, com qualificação
completa – nome, RG, CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e endereço) pelo
presente instrumento de mandato, nomeia e constitui, seu(s) Procurador(es)

(nome, RG, CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e endereço), a quem
confere(m) amplos poderes para junto a Secretaria de Estado de Turismo –
SETUR (ou de forma genérica: para junto aos órgãos públicos federais, estaduais
e municipais) praticar os atos necessários para representar a outorgante na
licitação na modalidade de pregão presencial n.º 003/2025 (ou de forma
genérica para licitações em geral), usando dos recursos legais e
acompanhando-os, conferindo lhes, ainda, poderes especiais para desistir de
recursos, interpô-los, apresentar lances verbais, negociar preços e demais
condições, confessar, transigir, desistir, firmar compromissos ou acordos, receber
e dar quitação, podendo ainda, sub estabelecer esta para outrem, com ou sem
reservas de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso, e em especial,
para (se for o caso de apenas uma licitação).

Belém, ____ de _____ de 2025.

(Nome da empresa/representante)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE VISTORIA

A empresa _____, inscrita no CNPJ _____, por meio de seu/sua representante legal abaixo assinado, Sr (a), carteira de identidade nº _____, e CPF nº _____ declara sob as penas da lei, que **realizou visita de reconhecimento no imóvel referente a licitação modalidade Pregão Presencial nº 003/2025**, e tomou conhecimento de todos os aspectos e condições do espaço, que possam influir direta ou indiretamente na execução do serviço, e está de acordo com as condições do bem imóvel, OU que não se fez necessária a vistoria de reconhecimento por já conhecer a área, e que está ciente de todos os futuros problemas que possam ser enfrentados durante a sua execução, não cabendo qualquer alegação posterior de desconhecimento.

☐ Sim, realizei a vistoria.

☐ Não realizei a vistoria

Belém, ____ de _____ de 2025.

(Nome do Servidor/Matricula)

(Nome da empresa/representante)

ANEXO V

LINK PLANTAS BAIXAS HOTEL VILA COP 30

chrome-
extension://efaidnbmnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.setur.pa.gov.br/sites/default/files/380-vcop-pe_arq-000_plantas-r07_-_seop.pdf