



**AVISO DE EDITAL DE LEILÃO 008/2024
PROCESSO 4174/2024
PERMISSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO**

OBJETO: EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ

Data/Hora de Abertura: 23/12/2024 – 10:00 horas	Valor Inicial: R\$ 700.00	Modalidade: LEILÃO
Exclusiva ME/EPP Não	Local: Rua Coronel Manoel Bernardes, 157 – Centro – Paty do Alferes	
Pedidos de Esclarecimentos: Até – 18/12/2024	Impugnações (art. 164) Até 18/12/2024	
Critério de Julgamento das Propostas (art. 33) Maior Oferta	Certame regido pela: LEI N ° 14.133/2024 e LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO	



**LEILÃO Nº 008/2024
EDITAL**

O Município de Paty do Alferes, através da Divisão de Licitações e Contratos, estará selecionando propostas para a **EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ, no dia 23 de dezembro de 2024, às 10:00 horas, na Sala de licitações desta Prefeitura Municipal, na Rua Coronel Manoel Bernardes, 157, 3º andar, sala 315 – Centro – Paty do Alferes,** de acordo com o disposto no Art. 148 da Lei Orgânica do Município, Lei nº 14.133/2021 e nos termos e condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO:

1.1. A presente licitação tem como objeto, a seleção de propostas, para **EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ,** conforme solicitação da Secretaria de Turismo, no processo administrativo nº 4174/2024.

2. DA PARTICIPAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO:

2.1. Poderão participar do presente Leilão, quaisquer empresas, empresários e Pessoa Física, sendo que todos os interessados devem comprovar eficazmente os requisitos deste Edital.

2.2. A pessoa jurídica ou física deverá **obrigatoriamente se fazer presente**, por meio de preposto devidamente credenciado, conforme "Carta de Preposição" modelo anexo, ou se for sócio ou proprietário através do Contrato Social da empresa que, após comprovar esta condição, fará a entrega de dois envelopes lacrados, contendo as respectivas habilitação e propostas. O participante licitante (Pessoa Física) deverá se fazer presente pessoalmente ou por procurador com poderes para tal.

2.3. O participante impreterivelmente terá de estar presente, no dia e hora estabelecidos neste Edital, após entrega da Carta de Preposição e/ou Contrato Social, fará a entrega de 02 (dois) envelopes indevassáveis e fechados, constando obrigatoriamente da parte externa de cada um, as seguintes indicações:

I - ENVELOPE "A" - HABILITAÇÃO

LEILÃO 008/2024

NOME: _____

CNPJ / CPF

II - ENVELOPE "B" - PROPOSTA

LEILÃO 008/2024

NOME: _____

CNPJ/ CPF



3. DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO (ENVELOPE A):

3.1. Para habilitarem-se neste Certame, os interessados deverão apresentar exclusivamente documentação relativa à:

I. Pessoa Jurídica:

3.1.1 Habilitação Jurídica:

3.1.1.1 Registro comercial, no caso de empresa individual, ou ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

3.1.2. Qualificação Técnica:

3.1.2.1 Para fins de comprovação da qualificação técnica, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) A empresa deverá apresentar comprovante de aptidão da licitante (pessoa jurídica) para desempenho de atividade pertinente e compatível, em características e quantidades, com o objeto da licitação, através de certidão (ões) ou atestado (s) emitido (s) por pessoa (s) jurídica (s) de direito público ou privado.

a.1) Será considerado válido o Atestado que contenha o timbre da referida entidade pública ou privada, CNPJ, endereço, devendo ser datado e assinado por pessoa física identificada por seu nome e cargo na entidade, estando estas informações sujeitas a conferência

3.1.3. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ),
- a) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Dívida Ativa e Receita Federal);
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, da sede ou domicílio do licitante (ICMS e PG-5), PG-5 somente para as empresas sediadas ou domiciliadas no Estado do Rio de Janeiro;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, da sede ou domicílio do participante (ISS);
- d) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- f) Prova de regularidade com a Justiça do Trabalho (CNDT);

3.1.4 Outras Declarações:

- a) Declaração de que não possui débitos perante o Município de Paty do Alferes/RJ (modelo anexo);
- b) Declaração de que não possui em seu quadro funcional nenhum menor de dezoito anos, desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou qualquer trabalho por menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, na forma do artigo 7.º, inciso XXXIII, da Constituição Federal



- (modelo anexo);
- c) Declaração de Ciência e Concordância (modelo anexo).
- d) Atestado de Visita, atestando que visitou o local e está ciente de todos os futuros problemas a serem enfrentados durante a sua execução, podendo ser substituída por declaração do licitante de que conhece as condições dos locais para execução do objeto.

II. Pessoa Física:

- a) Documento de Identidade;
- b) Comprovante de Residência;
- c) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Dívida Ativa e Receita Federal);
- g) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, da sede ou domicílio do licitante (ICMS e PG-5), PG-5 somente para as empresas sediadas ou domiciliadas no Estado do Rio de Janeiro;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, de Paty do Alferes;
- f) Declarações de Ciência e Concordância (modelo anexo).

3.1.5. Qualificação Técnica:

3.1.5.1. Para fins de comprovação da qualificação técnica, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) a) A empresa deverá apresentar comprovante de aptidão da licitante (pessoa física) para desempenho de atividade pertinente e compatível, em características e quantidades, com o objeto da licitação, através de certidão (ões) ou atestado (s) emitido (s) por pessoa (s) jurídica (s) de direito público ou privado.
 - a.1) Será considerado válido o Atestado que contenha o timbre da referida entidade pública ou privada, CNPJ, endereço, devendo ser datado e assinado por pessoa física identificada por seu nome e cargo na entidade, estando estas informações sujeitas a conferência

3.2. Não serão aceitos protocolos de entrega ou de solicitação de documentos, em substituição aos documentos requeridos acima.

3.2.1. A Comissão de Contratação poderá pedir a apresentação do original dos documentos ou declaração de autenticidade por advogado para conferência de autenticidade das cópias.

3.2.2. A visitação ocorrerá a partir da publicação do presente Edital, devendo ser agendada com Agente Público, na Secretaria de Turismo, Rua Cel. Manoel Bernardes, 157 – 1º andar – Centro – Paty do Alferes/RJ ou pelo Tel. 24 98140-0029.

3.2.2.1. O agendamento das visitas poderá ser feito sempre no horário e atendimento da Prefeitura, compreendido entre 09:00h às 18:00h.



4. DA PROPOSTA (ENVELOPE B):

4.1. A proposta poderá ser preenchida no formulário deste Edital, ser apresentada em única via assinada pelo proponente, contendo todos os dados solicitados cujo prazo de validade de 60 (sessenta) dias da data da abertura deste chamamento, da seguinte forma: preço total ofertado, carimbo do CNPJ ou nº do CPF, validade da proposta, com data da confecção e com assinatura do representante legal (Pessoa Jurídica) ou do próprio participante da licitação (Pessoa Física).

4.2 Não serão consideradas as propostas:

4.2.1. Apresentada com rasuras e/ou emendas, ficando a exclusivo critério da Comissão do Leiloeiro a sua eliminação;

4.2.2. Considerar-se-á como rasura e/ou emenda a escrita que não possa ser interpretada claramente pela Comissão de Contratação;

4.2.3. Que não se apresentar de acordo com as exigências, condições e requisitos deste Edital.

4.3. O valor mínimo mensal para exploração será de R\$ 700,00 (setecentos reais).

5. DA ABERTURA DOS ENVELOPES E DO JULGAMENTO:

5.1. O presente LEILÃO será processado e julgado de acordo com o procedimento estabelecido no art. 33, Inciso V da Lei 14.133/2021 e posteriores alterações.

5.2. No dia, local e hora designados no preâmbulo, na presença dos licitantes ou de seus representantes legais que comparecerem no ato, será iniciado os trabalhos, examinando os envelopes 01 – PROPOSTA COMERCIAL e 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, os quais serão rubricados pelos seus membros e representantes presentes, procedendo-se a seguir à abertura dos envelopes nº 01.

5.3. Serão abertos os envelopes 01 – PROPOSTA COMERCIAL, contendo as propostas de preços dos proponentes.

5.4. Uma vez abertas, as propostas serão tidas como imutáveis e acabadas, não sendo admitidas quaisquer providências posteriores tendentes a sanar falhas ou omissões.

5.5. Será verificada a conformidade de cada proposta com os requisitos estabelecidos neste instrumento convocatório, promovendo-se a desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis com os requisitos deste Edital.

5.6. Será efetuado o julgamento e a classificação das propostas em ordem crescente de valor, ou seja, registrará os preços da ordem do menor para o maior, sendo esse primeiro responsável por iniciar os lances.

5.7. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último por ele ofertado e registrado.

5.8. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta será de, no mínimo, R\$ 50,00 (Cinquenta reais).



5.9. Encerrada a fase competitiva, poderá o(a) Leiloeiro(a), justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

5.10. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que foi recebido e registrado primeiro.

5.11. A ordem de apresentação pelos licitantes é utilizada como um dos critérios de classificação, de maneira que só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances).

5.12. Os envelopes 02 - DOCUMENTAÇÃO serão abertos, sendo que os documentos neles contidos serão examinados e rubricados pelo leiloeiro e auxiliares e pelos proponentes ou seus representantes credenciados.

5.13. Serão considerados inabilitados os proponentes que não apresentarem todos os documentos exigidos no Edital, que apresentarem documentos rasurados, com prazo de validade vencido na data prevista para a realização do leilão, que não atenderem todos os requisitos dispostos do Edital, ou ainda os proponentes que apresentarem seus documentos de forma diversa.

5.14. Em caso de inabilitação, o proponente terá o prazo recursal de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação ou da lavratura da ata.

5.15. Aos declarados inabilitados, será devolvido, lacrado, o envelope referente à Proposta, desde que não tenha havido recurso ou após a sua denegação.

6. DOS RECURSOS

6.1. Declarado o vencedor, será concedido o prazo de no mínimo trinta minutos, para que qualquer licitante manifeste a intenção de recorrer, de forma motivada, isto é, indicando contra qual(is) decisão(ões) pretende recorrer e por quais motivos.

6.2. Havendo quem se manifeste, caberá ao Leiloeiro(a) verificar a tempestividade e a existência de motivação da intenção de recorrer, para decidir se admite ou não o recurso, fundamentadamente.

6.3. Nesse momento o(a) Leiloeiro(a) não adentrará no mérito recursal, mas apenas verificará as condições de admissibilidade do recurso;

6.4. A falta de manifestação motivada do licitante quanto à intenção de recorrer importará a decadência desse direito;

6.5. Uma vez admitido o recurso, o recorrente terá, a partir de então, o prazo de **03 (três) dias úteis** para apresentar as razões, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também, em outros **03 (três) dias úteis**, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

7. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

7.1. Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e exauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado a autoridade superior que irá adjudicar o objeto e homologar a licitação.



7.2. O Prefeito se reserva o direito de, a qualquer tempo, revogar ou anular o presente LEILÃO, por razões de interesse público advindas de fato superveniente devidamente comprovado ou por atos ilegais durante o procedimento.

8. DOS TERMOS DA PERMISSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

8.1. O prazo da PERMISSÃO DE USO REMUNERADO será de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período e por conveniência administrativa, de acordo com a lei 14.133/2021 e suas alterações.

8.2. A contagem dos prazos serão em dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto de forma diferente

8.3. Fica fixada a forma de reajuste automático, anual, adotando-se o INPC/IBGE acumulado (índice oficial editado pelo Governo Federal) a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Termo de Permissão.

9. DA ASSINATURA DO TERMO DE PERMISSÃO

9.1. O vencedor será convidado a comparecer, no prazo de até 5 (cinco) dias, à sede da Prefeitura Municipal – Divisão de Licitações e Contratos, à Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157, 3º andar, sala 316, Centro, nesta Cidade, no horário de 09 às 18 horas, para assinar o TERMO DE PERMISSÃO DE USO. O descumprimento desta determinação implicará nas sanções previstas em Lei.

9.2. O prazo de assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, se solicitado pelo licitante vencedor durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo Município.

9.3. Não assinado o Termo de Permissão no prazo fixado ou na prorrogação, o licitante vencedor perderá o direito à contratação.

9.4. Se o licitante vencedor não assinar o contrato no prazo estabelecido, o Município, poderá convocar as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para assiná-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo vencedor.

9.5. Não será admitida a subcontratação do objeto desta licitação.

10. DA RESCISÃO CONTRATUAL E REVERSÃO

10.1. A inexecução total ou parcial do Contrato decorrente desta licitação ensejará sua rescisão administrativa, nas hipóteses previstas nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e posteriores alterações, com as consequências previstas no artigo 156 da referida Lei, sem que caiba ao contratado o direito a qualquer indenização.

10.2. A rescisão contratual poderá ser:

- a) Determinada por ato unilateral da Administração, nos casos enunciados da Lei 14.133/2021;
- b) Amigável, mediante autorização da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório, desde que demonstrada conveniência para a Administração.

10.3. Na hipótese de rescisão, o permissionário deverá desocupar o imóvel objeto da concessão no



prazo máximo de 90 (noventa) dias, deixando o bem concedido nas condições que se encontram naquele momento, sem direito a qualquer indenização.

11. DAS RESPONSABILIDADES

11.1. O aluguel e encargos previstos no contrato serão pagos pelo licitante vencedor até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencimento, através de DAM – Documento de Arrecadação Municipal a ser retirado junto à DAT – Divisão de Administração Tributária.

11.2. O atraso no pagamento implicará em multa de 0.03% ao dia, até o efetivo pagamento.

11.3. É de responsabilidade do Permissionário o pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e demais contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a unidade bem como as despesas de conservação da mesma, de suas instalações elétricas e hidráulicas e cotas de rateio de despesas para as áreas de uso comum.

12. DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO REMUNERADO

12.1. O Termo de Permissão de Uso Remunerado, a ser firmado entre o Município de Paty do Alferes e o vencedor, obedecerá à minuta que integra este edital e seus anexos.

12.2. A desistência do Município de firmar o Termo de Permissão de uso com o licitante melhor classificado, não lhe confere o direito à indenização ou reembolso de qualquer espécie.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS:

13.1. O Município de Paty do Alferes fica eximido de quaisquer tipo de responsabilização civil e penal por qualquer ocorrência dentro do local, podendo, no entanto os servidores do Poder Executivo Municipal devidamente identificados e a serviço adentrarem na área para procederem às verificações que se fizerem necessárias tanto nos períodos anteriores, durante e após o contrato.

13.2. É de obrigação do PERMISSONÁRIO todos os encargos operacionais e financeiros pela execução do serviços e etc, nos termos previstos pela legislação em vigor.

13.3. É vedado ao permissionário a transferência do Termo de Permissão de Uso Remunerado, sem prévia anuência do Município.

13.4. É facultado ao leiloeiro ou à autoridade superior, em qualquer fase deste chamamento, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública.

13.5. O presente edital, seus anexos e os casos omissos, serão regidos à luz da Lei Federal n.º14.133/2021.

13.6. Acompanham este edital os seguintes anexos:

ANEXO I – Carta Proposta de Preços (modelo);

ANEXO II – Modelo de Carta de Preposição;

ANEXO III – Modelo de Declaração de não utilização de mão-de-obra infantil;

ANEXO IV – Modelo de Declaração de licitante não possui débitos perante o Município de Paty do



Alferes;

ANEXO V – Modelo de Declaração de Ciência e Concordância;

ANEXO VI – Termo de Permissão de Uso;

ANEXO VII – Termo de Referência;

13.7. Os interessados que desejarem outros esclarecimentos poderão obtê-los na sala da Divisão de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Paty do Alferes, à Rua

Coronel Manoel Bernardes, nº 157, 3º andar, sala 316, Centro, nesta cidade, no horário de 12:00 às 17:00 horas, ou pelo telefone (24) 98167-0062 e e-mail dilicon@patydoalferes.rj.gov.br.

13.8. As dúvidas oriundas da aplicação do Termo de Permissão de Uso Remunerado, serão dirimidas perante o Foro da Comarca de PATY DO ALFERES.

Paty do Alferes, 02 de dezembro de 2024.

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ANEXO I

Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157 - Paty do Alferes - RJ - CEP: 26.950.00
Telefax: (24) - 98170.0076 - Ramal 2097 - e-mail: dilicon@patydoalferes.rj.gov.br



LEILÃO Nº 008/2024

**PROPOSTA DE PREÇOS
(MODELO)**

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES

Nome do Proponente:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Responsável Legal:

Proposta para o LEILÃO 008/2024, referente à Permissão de Uso para EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ.

O permissionário poderá explorar o espaço para a atividade de comercialização de lanches, bebidas e de produtos afins, não sendo permitida a sua substituição por outro tipo de atividade, sem o expresso consentimento do Permitente.

Atendendo ao aviso do Edital, apresento a minha proposta para a execução dos serviços objeto da licitação referenciada. O meu preço total de R\$ (xxxxxxx) foi elaborado de acordo com as prescrições do Edital.

Manter válida esta proposta pelo prazo de 60 (sessenta) dias.

Declarar expressamente que:

A - Concordo integralmente e sem qualquer restrição, com as condições do LEILÃO e anexos.

B - Tenho pleno conhecimento das condições de execução dos trabalhos e utilizar a equipe que for necessária para a perfeita execução dos serviços comprometendo-nos, desde já, a substituir os profissionais, desde que assim o exija a fiscalização.

C - Na execução dos serviços observar, rigorosamente, as especificações, bem como as recomendações e instruções da fiscalização, assumindo, desde já, integral responsabilidade pela perfeita realização dos trabalhos, de conformidade com as especificações e padrões dessa Prefeitura.

Paty do Alferes, de de 2024.

Assinatura e carimbo do CNPJ e/ou CPF

ANEXO II



LEILÃO Nº 008/2024

**CARTA DE PREPOSIÇÃO
(MODELO)**

À: COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
Prezados Senhores,

Pela presente, fica credenciado o Sr. _____, portador da Carteira de Identidade n.º _____, expedida em __/__/__, pelo _____ para representar a empresa/pessoa física _____ inscrita no CNPJ-MF/CPF sob o n.º _____, no LEILÃO n.º 008/2024, a ser realizado no **dia 23/12/2024**, no prédio da Administração, sito à Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157, 3º andar, sala 315 – Centro – Paty do Alferes, **às 10:00** horas podendo para tanto praticar todos os atos necessários, inclusive prestar esclarecimentos, receber notificações, interpor recursos e manifestar-se quanto à sua desistência.

Atenciosamente,

Paty do Alferes, de _____ de 2024.

Assinatura do representante legal

OBS: (Se for sócio ou proprietário apresentar o Contrato Social).

ANEXO III



LEILÃO Nº 008/2024

**DECLARAÇÃO DE NÃO UTILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA INFANTIL
(MODELO)**

Declaro, para os fins de direito que não utilizo trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, conforme ditames do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal

Esta DECLARAÇÃO é parte integrante na fase "HABILITAÇÃO", conforme exigência do **EDITAL DE LEILÃO 008/2024**, Processo Administrativo de n.º 4174/2024.

Paty do Alferes, de de 2024.

Assinatura do representante legal

ANEXO IV



LEILÃO Nº 008/2024

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS JUNTO À FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO
DE PATY DO ALFERES
(MODELO)**

A empresa _____ inscrita no CNPJ sob nº _____, por intermédio de seu representante legal, _____, portador (a) da Carteira de Identidade nº _____ e inscrito no CPF sob nº _____, DECLARA, sob as penas da Lei, bem como que não possui débitos para com a Fazenda deste Município.

Esta DECLARAÇÃO é parte integrante na fase "HABILITAÇÃO", conforme exigência do Edital de Leilão n.º 008/2024, Processo Administrativo de n.º 4174/2024.

Paty do Alferes, de _____ de 2024.

Assinatura do representante legal

ANEXO V



LEILÃO Nº 008/2024

**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA
(MODELO)**

Declaro a concordância nas disposições previstas no Edital e seus anexos, bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de seleção.

Paty do Alferes, de de 2024.

Nome e Cargo do Representante Legal



ANEXO VI

TERMO DE PERMISSÃO DE USO REMUNERADO COM ENCARGO N.º 008/2024

TERMO DE PERMISSÃO DE USO REMUNERADO EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ.

Pelo presente **TERMO DE PERMISSÃO DE USO REMUNERADO**, o **MUNICÍPIO DE PATY DO ALFERES**, com Sede à Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157 – Centro – Paty do Alferes/RJ, neste ato representada pelo Chefe do Poder Executivo Sr. Eurico Pinheiro Bernardes Neto, brasileiro, solteiro, Administrador, residente e domiciliado a Rua Capitão Zenóbio da Costa, n.º 123 B – Centro - Paty do Alferes/RJ, portador da C.I. n.º 0204885321 DIC/RJ e inscrito no CPF(MF) sob o n.º101.339.427-59, doravante designado **PERMITENTE** e do outro lado xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, n.º xx – xxxxxx – xxxxxxxxxxxxxx/RJ, doravante designado **PERMISSIONÁRIO**, de acordo com as cláusulas e condições a seguir convencionadas que as partes estipulam, outorgam e aceitam:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste Termo de Permissão de Uso remunerado é a EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA E DO BANHEIRO PNE DO PARQUE FAZENDA DA LUZ, LOCALIZADO À RUA FRANCISCO KLAUSS WERNECK, 3099 – PALMARES – PATY DO ALFERES/RJ, conforme solicitação da Secretaria de Turismo, no processo administrativo n.º 4174/2024.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da Permissão de Uso Remunerado inicia-se na data de sua assinatura e término em 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

CLÁUSULA TERCEIRA: A atividade autorizada não cria para o **PERMISSIONÁRIO**, privilégio, exclusividade ou monopólio de espécie alguma, e só poderá ser modificada mediante prévio e expresso consentimento, por escrito, do **PERMITENTE**, que poderá negá-lo sem necessidade de justificativa.

CLÁUSULA QUARTA: O **PERMISSIONÁRIO** não gozará de nenhum tipo de privilégio, tendo que se submeter às normas legais vigentes e deverá atender às normas impostas pela vigilância sanitária e saúde pública para sua atividade.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES

I - O PERMISSIONÁRIO se obriga a cumprir e respeitar o direito dos frequentadores do local, sendo-lhe vedada qualquer interferência no direito de ir e vir de toda a população na parte externa do objeto do presente.

II - O PERMISSIONÁRIO se obriga:

- a) a não ceder, transferir, vender, alugar ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, o objeto da presente **Permissão de Uso** e os direitos e obrigações dele decorrentes, sem a prévia autorização do Município, através do órgão competente.



b) Não permitir atos depredatórios contra o objeto do presente Termo e ainda manter a conservação interna e externa do bem público objeto do presente, mantendo para tanto em perfeito estado de uso e conservação.

c) Não vender em vasilhames de vidro (garrafas) bebidas vendidas ao público, as mesmas somente poderão sair do bar em copos descartáveis.

d) Obedecer às normas prescritas pelos órgãos de fiscalização Federal, Estadual e Municipal.

III - As obrigações com terceiros:

O Município não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo **PERMISSIONÁRIO** para com terceiros, assim como qualquer indenização por atos do **PERMISSIONÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO

O **PERMISSIONÁRIO** se obriga a permitir o acesso dos servidores municipais ou de outras repartições que sejam competentes para as tarefas de fiscalização geral, bem como para a verificação do cumprimento das disposições do presente termo.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO DE PLENO DIREITO

A presente **Permissão de Uso** estará rescindida de pleno direito, independente de ato especial se a qualquer época, for dada destinação diversa da prevista, ou por descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste termo.

CLÁUSULA NONA: DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos e quaisquer ajustes que se façam necessários em decorrência do presente termo serão discutidos e resolvidos pelas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO

Fica eleito o foro da Cidade de Paty do Alferes, para dirimir qualquer questão oriunda do presente termo ou de sua execução, renunciando o **PERMISSIONÁRIO** por si e seus sucessores, a qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS CONDIÇÕES JURÍDICO-PESSOAIS

O **PERMISSIONÁRIO** apresentou, neste ato, documentos legais comprovando o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente, o qual é assinado pelas partes de igual teor e forma para que produza os jurídicos e legais efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS CONDIÇÕES GERAIS

A Permissão ora celebrada não gera qualquer vínculo empregatício entre o **PERMISSIONÁRIO**, ou quaisquer empregado ou preposto seu, e o **PERMITENTE**.

Paty do Alferes, de de 2024.

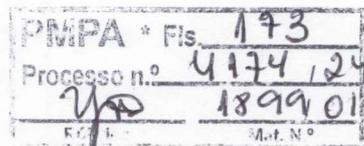


.....
PERMITENTE
MUNÍCIO DE PATY DO ALFERES
EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO

.....
PERMISSIONÁRIO



SECTUR



Prefeitura Municipal de Paty do Alferes - RJ

Secretaria Municipal de Turismo

ANEXO VII

TERMO DE REFERÊNCIA PERMISSÃO DE USO REMUNERADA PARA A EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA GASTRONÔMICA MEDIANTE LICITAÇÃO

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XIII, a, da Lei 14.133/2021)

1.1 Constitui objeto da Permissão de uso remunerada para exploração comercial da área gastronômica da Fazenda da Luz, empresa especializada em gastronomia com o objetivo de fazer a operação e gestão da área gastronômica por um período de 60 (sessenta) meses, de acordo com as especificações e quantidades estabelecidas abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNID. MED.
01	<p>Permissão de uso Remunerado para a exploração comercial da área gastronômica e do banheiro PNE da Fazenda da Luz, localizada à rua Francisco Klauss Werneck, 3099, Palmares, Paty do Alferes.</p> <p>Descrição do local:</p> <p>com uma área total de 65,070 m² (sessenta e cinco metros e sete centímetros quadrados), composto por uma cozinha com uma área de 15,19 m² (quinze metros e dezenove centímetros quadrados), um estoque com uma área de 2,73 m² (dois metros e setenta e três centímetros quadrados), um salão com uma área de 29,3 m² (vinte e nove metros e trinta centímetros quadrados), tendo este um fogão a lenha em seu interior e uma área elevada neste mesmo salão medindo 10,850 m² (dez metros e oitenta e cinco centímetros quadrados). Banheiro PNE medindo 7 m² (sete metros quadrados).</p> <p>Obs: Na avaliação mercadológica de valor locativo, não foi considerado a área 10,85m² que consta na planta.</p> <p>Do Funcionamento: em conformidade com o anexo III deste termo.</p>	01 permissão



SECTUR

PMPA * Fis.	174
Processo n.º	4174/24
FCV	1899,01
Mat. N.º	

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/ PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (art. 6, XIII, a, da Lei 14.133/2021)

2.1 Vigência Contratual (arts. 105 a 114 da Lei 14.133/21): A permissão de uso será de 60 (sessenta) meses contados a partir da data da assinatura do termo de entrega do Bem Público por parte do Município de Paty do Alferes. Terá sua vigência de acordo com o disposto pela Lei Federal nº 14.133/2021;

2.2 Prorrogação do Contrato: Poderá ser prorrogado por igual período caso seja de interesse da Administração Pública Municipal e da Permissionária, conforme dispõe a legislação em vigência.

2.3 Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21): O reajuste será, se necessário aplicado pelo IPCA/IGPM ou qualquer outro índice a ser adotado amplamente pela Prefeitura Municipal de Paty do Alferes;

2.4 Do pagamento do contrato, caso o equipamento não esteja pronto:

Caso o equipamento não esteja pronto, deverá ser observado as seguintes fases, a saber:

FASE 1 – PACTUAÇÃO DE PERMISSÃO DE USO REMUNERADO.

Nesta fase o Permissionário pactua com a Permitente, onde as partes assinam o contrato de permissão de uso remunerado, após a assinatura o Permissionário passará a ser o responsável pela operacionalização da área a ser explorada. Nesta fase não terá cobrança no contrato, como condomínio, impostos ou quaisquer taxas de água e energia elétrica.

FASE 2 – INSTALAÇÃO DA LOGÍSTICA, EQUIPAMENTOS E INICIO DAS OPERAÇÕES

Nesta fase, após a assinatura do termo de entrega do bem público (anexo V) o Permissionário com a outorga da Permitente que, poderá promover as instalações e adequações do local a ser explorado e a instalação de seus equipamentos para o efetivo funcionamento. Nesta fase já se inicia a cobrança no contrato, como condomínio, impostos ou quaisquer taxas de água e energia elétrica.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

3.1 Interesse público:



Considerando a Fazenda da Luz um equipamento na dinâmica turística, ambiental, social e cultural da cidade, fomentando e valorizando seus espaços como ambientes de promoção de cultura, turismo, educação ambiental, lazer e bem estar social. Em face deste ambiente aprazível aos munícipes e aos turistas, faz-se necessário a exploração do espaço gastronômico no local, pois não há ao redor da Fazenda da Luz nenhum local para que se possa consumir algo. Justifica-se a necessidade da contratação.

3.2 Metodologia do quantitativo:

Foi feito um levantamento pela Secretaria de Turismo a fim de identificar a necessidade da permissão de uso. Foi constatado que nas proximidades que cercam à Fazenda da Luz não há nenhum ponto gastronômico na região

3.3 Justificativa do Quantitativo solicitado:

A previsão estimada será de uma empresa que através do certame licitatório para a Permissão de uso remunerado para exploração comercial na área gastronômica e do banheiro PNE por 60 (sessenta) meses.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. XXIII, b, da Lei 14.133/2021):

4.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, conforme elementos constantes no art. 18, § 1º da Lei 14.133/21);

5. Descrição da Solução (art. 6, XIII, c, da Lei 14.133/2021):

5.1 Parecer técnico avaliatório mercadológico de valor locativo, conforme descrito no ETP – Estudo Técnico Preliminar em anexo.

5.2 Garantia e/ou assistência técnica (art. 40, § 1º, III):

A empresa vencedora do certame licitatório deverá garantir a excelência no atendimento e qualidade na alimentação a ser comercializada.

5.3 Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14133/2021

Não se aplica

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1 Qualificação Técnica (conforme art. 67, Lei 14.133/2021).

Não se aplica.

6.2 Apresentação de documentos juntamente à proposta de preços.

Qualificação técnica da empresa e certidões fiscais atualizadas.



6.3 Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021)

Sim. Deverá constar do Edital.

6.4 A apresentação de amostra e/ou demonstração dos Serviços (observado o § 3º Do Art. 17, da Lei Federal nº 14133/2021)

Não se aplica.

6.5 Requisitos Gerais:

6.5.1 O objeto tem natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº14.133/2021.

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40 § 1º, II da Lei 14.133/2021)

7.1 A permissão de uso remunerado para a exploração comercial da área gastronômica será em conformidade com a redação deste Termo de Referência, no prazo estabelecido em contrato.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XIII, e, da Lei 14.133/2021)

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas nos termos do instrumento convocatório, do Termo de Referência, da legislação vigente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115, Lei 14.133/2021;

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1 Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados;

9.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Permissionária, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021;

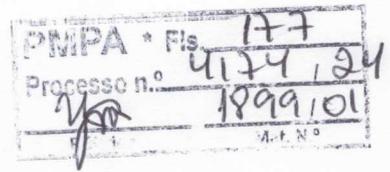
9.3 Ficam indicados como futuro fiscal e futuro gestor do contrato o servidores abaixo:

FISCAL DO CONTRATO

Nome: **Elivelton Marinho de Oliveira**

Cargo: **Auxiliar Administrativo**

Matrícula: **1272/01**



GESTOR DO CONTRATO

Nome: **Juliana Alves Massi**

Cargo: **Secretaria de Turismo**

Matrícula: **1951/01**

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XIII, g, da lei 14.133/2021)

10.1 O pagamento será mensal, com vencimento até o quinto dia útil de cada mês subsequente, efetuado através de boleto bancário emitido em nome da permissionária.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO DIRETA (art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (ats. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1. Não se aplica. A contratação se dará por Certame Licitatório para a permissão de uso remunerado para a exploração comercial da área gastronômica..

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1 O custo estimado do contrato de permissão é de R\$ 700,00 (setecentos reais) por mês. Sendo estimado para 12 (doze) meses, podendo sofrer reajuste anual com conformidade com os índices em vigor, IGPM/IPCA ou índice amplamente adotado pela Prefeitura Municipal de Paty do Alferes. Em conformidade com o anexo 1. Em conformidade com o processo nº 9991/23 que trata do processo mercadológico.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1 Não se aplica.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Não há disposições gerais;

15. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

15.1. Produzir um cardápio de qualidade, com refeições, sanitizadas, nutritivas e de boa apresentação, com atendimento rápido e com preços, preferencialmente, similar dos praticados pelo comércio regular da espécie, devendo ser mantida em lugar bem visível, tabela dos produtos oferecidos;

15.2. Fornecer todos os gêneros, condimentos e quaisquer outros componentes utilizados na elaboração dos produtos oferecidos, de primeira qualidade, de fonte de fornecimento aprovada e apresentando perfeitas condições de conservação, livres da contaminação de agentes bacterianos;



15.3. Utilizar o imóvel cujo uso lhe é permitido de acordo com as especificações condições apresentadas pelo Permitente, contidas neste instrumento, sendo vedada a utilização de áreas que não se encontrem limitadas neste Termo; Anexo 2.

15.4. Equipar o espaço físico para o início das atividades, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura deste termo, com as condições e características necessárias e indispensáveis para realizar plenamente suas atividades, de acordo com as normas vigentes para o funcionamento do estabelecimento;

15.5. Pagar, pontualmente, as mensalidades pela outorga de uso, bem como os tributos e contribuições incidentes, sendo que o atraso do pagamento de 03 (três) parcelas, consecutivas ou intercaladas, poderá implicar a revogação do termo;

15.6. Não ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, a Permissão do objeto deste Termo, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, seja de forma gratuita ou onerosa, ou sob qualquer forma que permita a terceiros o uso desta, ainda que tenha a mesma finalidade;

15.7. Manter as características físicas da construção, submetendo previamente à apreciação e aprovação escrita da **PERMITENTE** – que poderá vetar parcial ou totalmente – qualquer modificação que se pretenda fazer nas instalações externas e internas do imóvel objeto deste Termo de Referência, bem como reforma e/ou alteração compreendendo benfeitorias, decoração, móveis, equipamentos, acessórios de iluminação e outros;

15.8. As benfeitorias aprovadas pela **PERMITENTE** serão incorporadas ao imóvel, à exceção daquelas que possam ser retiradas sem prejuízo para este, não cabendo à **PERMISSIONÁRIA** qualquer direito à indenização ou retenção, findo o termo;

15.9. Não será permitida a utilização do bem público concedido para uso diferente do qual foi selecionado, garantindo-se as demais exigências pactuadas, sob pena de revogação do termo;

15.10. Instalar letreiros com identificação do Restaurante/Quiosque/Lanchonete, para a exibição da identidade de sua empresa, desde que estejam dentro dos padrões definidos pelo Departamento de Comunicação do Município e seu projeto seja previamente avaliado e autorizado por esta;

15.11. Manter o ambiente limpo e organizado e em condições diárias de higiene e uso, inclusive o banheiro;

15.12. Promover o recolhimento de bandejas, pratos, talheres e copos das mesas e balcões, bem como a remoção dos restos dos alimentos, fora do alcance visual dos comensais, e de tudo o que for considerado inaproveitável, para lugar apropriado, previamente aprovado pela Permitente;



15.13. Responsabilizar-se pela completa higienização das instalações, equipamentos, móveis e utensílios, além das áreas utilizadas, realizando dedetização e desratização periódicas, que deverão ser feitas por empresa especializada, e cujo Certificado deverá ser afixado em lugar visível, de forma a facilitar a Fiscalização da Permitente;

15.14. Manter pessoal suficiente para atendimento ao objeto do presente Termo de Referência, sem interrupção, atropelos, independente de férias, descanso, licenças médicas, absenteísmo, impontualidade ou demissão de empregados, promovendo as substituições necessárias a que não haja descontinuidade das atividades;

15.15. Atender quanto a seus empregados, mantendo-os quando em serviço tanto de cozinha quanto do salão, sempre bem apresentados, devidamente uniformizados (uniformes limpos e muito bem higienizados), conforme determinam as normas de higiene;

15.16. Cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança e higiene do trabalho, fornecendo adequado equipamento de proteção individual (EPI) e/ou coletivo (EPC), necessários aos seus empregados;

15.17. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários e securitários, resultantes da execução de suas atividades comerciais, inclusive aqueles supervenientes ao presente Termo de Referência, não havendo vínculo ou subordinação à Permitente, devendo manter pontualidade no pagamento das obrigações sociais, trabalhistas, fiscais e parafiscais, podendo, a qualquer momento, ser instada pela Prefeitura de Paty do Alferes a apresentar tal documentação;

15.18. Arcar com todas as despesas relativas a tributos e tarifas, emolumentos ou contribuições fiscais de qualquer natureza, bem como os das multas que lhe venham a ser aplicadas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais, pertinentes às atividades comerciais desenvolvidas;

15.19. Arcar com as despesas relativas ao consumo de gás, energia elétrica, telefonia, internet e água relacionadas ao funcionamento dos espaços objeto deste Termo;

15.20. Providenciar, quando for o caso, os devidos licenciamentos junto ao Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, Prefeitura Municipal e outros órgãos, visando o legal funcionamento do espaço permitido, devendo apresentar toda a documentação antes do início do funcionamento das atividades;

15.21. Providenciar a sua conta o seguro contra riscos de acidentes de trabalho e de responsabilidade civil, contra incêndio, furtos ou danos materiais, inclusive, respondendo pelo que exceder da cobertura dada pela seguradora, ficando estabelecido que a Permitente estará alheia e isenta de quaisquer responsabilidades, não lhe cabendo qualquer obrigação decorrente de riscos e danos a qualquer pretexto;



15.22. Certificar-se, antes de sua instalação, de todas as condições, facilidades e demais fatores que possam afetar a realização de suas atividades comerciais, não sendo levadas em consideração quaisquer argumentações posteriores consequentes do desconhecimento das condições existentes;

15.23. Responsabilizar-se pela instalação de extintores, equipamentos de segurança, bem como saídas de emergências, se for o caso, todos às suas expensas;

15.24. Iniciar os serviços relativos ao objeto deste Termo de Referência no prazo de até 30 (trinta) dias após o recebimento da respectiva convocação para assinatura. Salvo no caso de ocorrer o atraso da entrega do equipamento, deverá seguir o item 2.4 descrito acima.

15.25 A PERMISSIONÁRIA deverá informar a todos os colaboradores que os mesmos deverão obrigatoriamente participar de capacitações ofertadas pelo poder PERMITENTE voltadas para o segmento de gastronomia e atendimento ao cliente/turista no mínimo 02 (duas) vezes ao ano, para que se garanta, dessa forma, a qualidade do serviço e o atendimento aos munícipes e visitantes, ou indicar um funcionário de sua empresa para tal ação;

15.26 Nos casos omissos, a PERMISSIONÁRIA deverá solicitar orientação do Município (poder PERMITENTE), aguardando a diretriz do mesmo.

16. OBRIGAÇÕES DA PERMITENTE

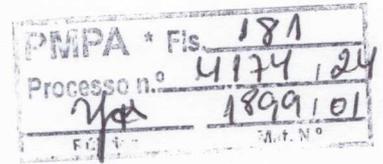
16.1. Disponibilizar o acesso ao imóvel objeto deste Termo de Referência, imediatamente após sua assinatura, de forma que a PERMISSIONÁRIA possa realizar as adaptações e acabamentos necessários, a seu encargo, para o início dos serviços propostos;

16.2. Registrar as irregularidades constatadas em ato de fiscalização, cientificando a autoridade competente para as providências pertinentes, e notificar a PERMISSIONÁRIA para pronta regularização;

16.3. Notificar imediatamente a PERMISSIONÁRIA em débito com suas obrigações contratuais por período superior a 30 (trinta) dias, para que quite seu débito;

16.4. O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas, das mensalidades devidas implicará na adoção das medidas cabíveis pela PERMITENTE, visando à revogação do termo;

16.5. Notificar a PERMISSIONÁRIA imediatamente após constatar descumprimento de alguma das obrigações contratuais, fixando um prazo para que a mesma promova as diligências/correções necessárias.



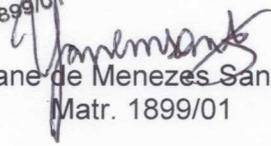
17. ANEXO(S) DO TERMO REFERÊNCIA

17.1. Compõe como Anexos a este TR os seguintes documentos:

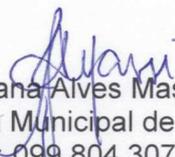
- ANEXO I** – Avaliação imobiliária;
- ANEXO II** – Descritivo da área gastronômica e planta baixa;
- ANEXO III** – Funcionamento;
- ANEXO IV** – Descritivo do serviço a ser prestado

Paty do Alferes, 22 novembro de 2024

Yane de Menezes Santos
Turismóloga
Mat. 1899/01


Yane de Menezes Santos
Matr. 1899/01

Juliana Alves Massi
Turismóloga
Mat. 1951/01

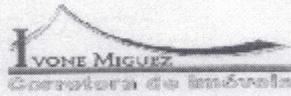

Juliana Alves Massi
Secretaria Municipal de Turismo
CPF: 099.804.307-96



SECTUR

ANEXO I

PMPA * Fis	182
Processo n.º	4174/124
	1899/01
F.º	
M.º	



MIGUEZ PEREIRA IMOBILIÁRIA LTDA.

RUA CAPITÃO ZENÓBIO, 13 LOJA 01, CENTRO, PATY DO ALFERES, RJ, CEP. 26950.000 TEL. (24) 2485-0377 - CRECI-RJ PJ-004688/K

IVONE MIGUEZ RIBEIRO PEREIRA
REGISTRO AVALIADORA IMOBILIÁRIA Nº 00613

PARECER TÉCNICO
AVALIATÓRIO
MERCADOLÓGICO DE VALOR
LOCATIVO

Imóvel situado na Fazenda da Luz, Rua Francisco Klauss Werneck, 3099, Palmares – Paty do Alferes - RJ

RUA CAPITÃO ZENÓBIO, 13 LOJA 01, CENTRO, PATY DO ALFERES, RJ, CEP. 26950.000 TEL. (24) 2485 0377 (24) 2485 1532


Ivone Miguez Ribeiro Pereira
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
Rua Capitão Zenóbio n.º 13 - Loja 01 - Centro
CEP 26950-000 - Paty do Alferes - RJ
CRECI/RJ 004688/K - CPF nº 080.518.200-17



PMIPA * Fis.	183
Processo n.º	4124/24
	1899/01
FCI	11.1.1.1

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR LOCATIVO

A solicitação deste Parecer é da PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES (FUNDO MUNICIPAL DE TURISMO), CNPJ: 31.844.889/0001-17, e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

O objetivo do Parecer é a avaliação de mercado para fins de locação de imóvel.

LOCALIZAÇÃO:

Imóvel localizado na Fazenda da Luz, sito à Rua Francisco Klauss Werneck, 3099 - Palmares - Paty do Alferes - RJ.

DESCRIÇÃO:

LOJA COMERCIAL, composta por um salão com fogão a lenha, com área de 29,30m²; uma cozinha com 15,19m²; um depósito com 2,73m² e um banheiro com 7,00m², mais espaço descoberto em frente para atendimento de clientes. Área total construída de 54,22m².

Imóvel rústico, com piso em cimento, paredes parte em tijolinho e parte em alvenaria com pintura, telhado coberto com telhas francesas, sem forração. Localiza-se em área de fácil acesso, dentro de um ponto turístico, bem arborizado, com lago e plantas ornamentais, possuindo rede elétrica e de telefone.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES

VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 13 de dezembro de 2023, com levantamento fotográfico, fazendo parte integrante deste Parecer Avaliatório.

CONTEXTO URBANO:

O imóvel localiza-se em área urbana, com infra-estrutura própria a destinação.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação da área utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

RUA CAPITÃO ZENÓBIO, 12.038-01, CENTRO, PATY DO ALFERES, RJ, CEP: 26950-000 TEL: (24) 2483-2377 / (51) 2485-1523


Ivone Miguéis Ribeiro Pereira
C/SECTORA, 1560 BELLIÁRIA
Rua Capão Zênobio, nº 12 - Lote 01 - Centro
CEP 26.950-000 - Paty do Alferes - RJ
CREG-RJ 54573 - CPF nº 063.519.937-17



Parâmetros utilizados para avaliação:

- 1) Imóvel localizado na Estr. Quindins, nº 1877, loja 02 – Maravilha – Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 900,00 – Área 50,00m² - Valor/m² = R\$ 18,00
- 2) Imóvel localizado na Rua Luiz Soares da Silva, nº 460 loja 02 – Arcozelo – Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 736,34 – Área 59,06m² - Valor/m² = R\$ 12,46
- 3) Imóvel localizado na Rua Luiz Soares da Silva, nº 703 – Arcozelo – Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 756,00 – Área 50,16m² - Valor/m² = R\$ 15,07
- 4) Imóvel localizado na Av. Osório Duque Estrada, 386 - Centro - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 1.000,00 – Área 34,00m² - Valor/m² = R\$ 29,41
- 5) Imóvel localizado na Av. Osório Duque Estrada, 480 - Centro - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 964,68 – Área 53,03m² - Valor/m² = R\$ 18,19
- 6) Imóvel localizado na Av. Sesquicentenário, 247, loja 05 - Arcozelo - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 1.040,00 – Área 45,00m² - Valor/m² = R\$ 23,11
- 7) Imóvel localizado na Rua Cel. Manoel Bernardes, 233 - Centro - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 950,00 – Área 32,81m² - Valor/m² = R\$ 28,95
- 8) Imóvel localizado na Av. Roberto Silveira, 45, loja 03 - Centro - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 799,77 – Área 50,00m² - Valor/m² = R\$ 15,99
- 9) Imóvel localizado na Rua Ari da Costa Angioni, 1150, loja 01 – Pedras Ruivas - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 521,00 – Área 42,00m² - Valor/m² = R\$ 12,40
- 10) Imóvel localizado na Rua Ari da Costa Angioni, 1150, loja 03 – Pedras Ruivas - Paty do Alferes - RJ - aluguel no valor de R\$ 674,00 – Área 55,00m² - Valor/m² = R\$ 12,25

OBS: Em virtude do imóvel avaliando ficar localizado em uma área fora do Centro comercial, optei por excluir amostras de imóveis localizadas em ruas com maior movimentação, sendo elas: As amostras 1; 4; 5; 6; 7 e 8.

Ficando como amostras os itens 2, 3, 9 e 10, que são mais condizentes com o imóvel avaliando.

Total R\$ 52,18

Média do m² = (R\$ 12,46 + R\$ 15,07 + R\$ 12,40 + 12,25) = R\$ 52,18 : 4 = R\$ 13,04

Área do imóvel avaliando = 54,22m² (R\$ 54,22 x 13,04 = R\$ 707,02)

Anne Miguez Ribeiro Pereira
GESTORA IMOBILIÁRIA
Rua Capão Zumbado nº 15 - Loja 01 - Centro
CEP: 26950-000 - Paty do Alferes - RJ
CNPJ: 07.94073-1/CPF: 8.700.215.02-1



PMIPA * Fis.	185
Processo n.º	4174/24
	1809101
FCI	M.F. N.º

CONCLUSÃO:
É do entender da Avaliadora que o valor locativo arredondado do imóvel objeto deste Parecer é:
VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 700,00
(Setecentos reais)

ENCERRAMENTO:

O corpo do Parecer é composto de 03 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última.

Paty do Alferes, 12 de novembro de 2024.

Ivone
IVONE MIGUEZ RIBEIRO PEREIRA
CRECI/RJ 34573

REG. AVALIADORA N° 00613 – COFECI

ANEXOS:

- Levantamento fotográfico

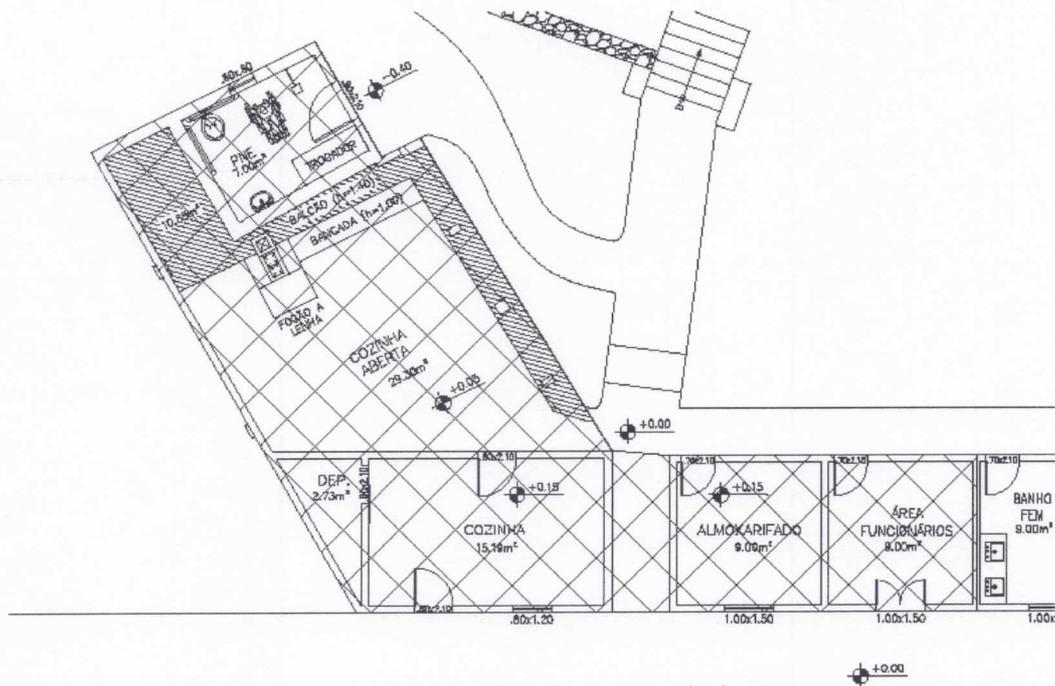


ANEXO II

DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO E PLANTA BAIXA

1 Espaço destinado para ocupação de restaurante/quiosque/lanchonete com uma área total de 65,070 m² (sessenta e cinco metros e sete centímetros quadrados), composto por uma cozinha com uma área de 15,19 m² (quinze metros e dezenove centímetros quadrados), um estoque com uma área de 2,73 m² (dois metros e setenta e três centímetros quadrados), um salão com uma área de 29,3 m² (vinte e nove metros e trinta centímetros quadrados), tendo este um fogão a lenha em seu interior e uma área elevada neste mesmo salão medindo 10,850 m² (dez metros e oitenta e cinco centímetros quadrados). O espaço é localizado no Parque Fazenda da Luz, na Rua Dr. Francisco Klauss Werneck nº 3099, no bairro Palmares, município de Paty do Alferes/RJ.

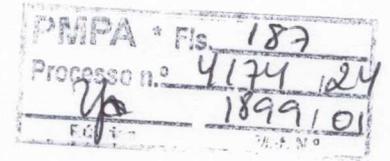
1.1. Banheiro PNE medindo 7 m² (sete metros quadrados).





SECTUR

ANEXO III



. DO FUNCIONAMENTO

2. O restaurante/lanchonete/quiosque deverá funcionar de acordo com o horário de funcionamento do Parque Fazenda da Luz, a saber: quarta-feira a domingo, das 09h às 17h;

2.1. O horário de funcionamento poderá ser estendido, quando:

2.2.1. Solicitado pela Prefeitura de Paty do Alferes ou setor a ela vinculado para realização de atividades e eventos, desde que comunicado com 07(sete) dias de antecedência;

2.2.2. Solicitado pela permissionária, desde que justificado por escrito com mínimo de 07(sete) dias de antecedência.

2.2.3. No caso de funcionamento fora do horário de funcionamento do Parque, solicitado pela Permissionária, a mesma deverá se responsabilizar pela segurança do Parque Fazenda da Luz.

2.2.4. Por se tratar de um equipamento com fins ambientais, não será permitido o funcionamento após as 23 horas.

2.2.5. A Permissionária poderá explorar a área gastronômica e o banheiro PNE para receber eventos, desde que previamente autorizado pela Prefeitura de Paty do Alferes ou setor por ela designado. Essa autorização deve estar por escrito e instruída por processo administrativo, contendo justificativas para realização do evento de acordo com as normas sanitárias e de segurança. Qualquer permissão do espaço gastronômico, que garanta exclusividade da área ao proponente, somente ocorrerá mediante autorização da Prefeitura de Paty do Alferes ou setor por ela designado, e acontecerá fora dos horários de funcionamento do Parque, garantindo o espaço aberto aos visitantes durante o funcionamento regular.



ANEXO IV

DO SERVIÇO PRESTADO

3. O espaço destinado à exploração da área gastronômica deverá ser destinado ao desenvolvimento de atividades de elaboração, preparação e comercialização de refeições, serviços de lanches e outros pertinentes ao ramo de alimentação, objetivando melhor atender os visitantes do Parque Fazenda da Luz:

3.1 **lanches** (salgados de forno, sanduíches frios e quentes, cachorro-quente, sanduíche natural, biscoitos, tortas, sucos naturais, refrescos de marcas confiáveis, mate, café, café com leite, vitaminas);

3.2. **refeições** devendo ser confeccionadas no local e no mesmo dia, como, por exemplo, saladas cruas e cozidas, desde que atendidas as normas de desinfecção, carnes grelhadas (carne vermelha, frango, peixe, etc.), arroz ou massas, feijão, guarnições.

3.3. **Equipamentos** que podem ser utilizados:

- a) máquina de café,
- b) forno de microondas,
- c) forno elétrico,
- d) geladeiras,
- e) freezers,
- f) liquidificadores,
- g) extratores de suco,
- h) fatiadores de frios,
- i) torradeiras,
- j) grill,
- k) fogão com instalação de botijão externa.

3.4. Será permitida a comercialização de bebidas alcóolicas desde que em garrafas de até 300ml (tipo *long neck*) e/ou em lata.

3.5. Não será permitida a comercialização de bebidas em recipientes de vidro acima de 450ml (alcóolicas ou não alcóolicas).