



TERMO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do Objeto

Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

Descrição do objeto:

O objeto do presente LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO À PARTICULAR, com finalidade comercial, destinado à instalação e funcionamento de bar, café, restaurante, lanchonete ou outros empreendimentos do ramo alimentício, item único, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR - 277, Km 343, no Município de Guarapuava - PR.

2. Identificação dos servidores:

Aline Stelle Borges Musial

Luciane Ferreira Rocha do Nascimento

3. Definição de Objeto:

A área objeto da concessão corresponde a 936,76m² (novecentos e trinta e seis e setenta e seis) metros quadrados, conforme segue:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QTD	UNIDADE DE MEDIDA	Valor mínimo unitário do LANCE INICIAL (valor mensal) Valor mínimo Global do LANCE INICIAL	Valor mínimo unitário do LANCE INICIAL (valor mensal) Valor mínimo Global do LANCE INICIAL
1	CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO. O espaço está localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da BR-277, Km 343, no município de Guarapuava - PR. A área objeto da concessão possui 936,76m ² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), sendo parte integrante de uma área pública maior de 181.053,75 m ² , devidamente registrada sob a matrícula nº34.265 do 3º Ofício de Registro de Imóveis	60	MESES	R\$ 10.652,07	R\$ 639.124,20





	da Comarca de Guarapuava, Cadastro Imobiliário Municipal nº 661895001.				
--	--	--	--	--	--

- (i) O valor mínimo para pagamento pela **concessão onerosa de uso** da área do espaço do Portal do Turismo é de R\$ 11,37 por metro quadrado, totalizando R\$ 10.652,07 (dez mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e sete centavos) como valor mensal de referência. Considerando o período inicial de 60 meses (5 anos), o montante total estimado da concessão onerosa corresponde a R\$ 639.124,20 (seiscentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos).
- (ii) Os bens/serviços têm natureza de bens 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 nº 14.133/2021.
- (iii) **Quantitativos da concessão onerosa de uso:**
A escolha pela quantidade foi baseada na capacidade do espaço em comportar atividades comerciais, e da preservação ambiental necessária para garantir a sustentabilidade da área. A área objeto do leilão possui 936,76 m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados).
- (iv) **Prazo de exploração:**
O prazo da presente concessão onerosa de uso é de 60 meses (05 anos), prorrogável por igual período, desde que haja interesse da Administração e da concessionária, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.
A fixação deste prazo tem como fundamento a necessidade de assegurar equilíbrio entre o investimento privado e o interesse público, viabilizando a amortização de custos de implantação, aquisição de equipamentos, contratação de mão de obra e atendimento às exigências legais e sanitárias. O período de 05 anos mostra-se suficiente para conferir estabilidade operacional e segurança jurídica à concessionária, preservando a prerrogativa da Administração de reavaliar a conveniência do ajuste ao término do prazo.
Além disso, o prazo fixado encontra respaldo no princípio da vantajosidade previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurando a continuidade da exploração, a manutenção da arrecadação municipal e a adequada gestão do espaço público. Ressalta-se que, em consonância com o artigo 105 da referida Lei, a concessão onerosa de uso poderá ser prorrogada por igual período, desde que demonstrada a vantagem e a necessidade da medida.
- (v) **Localização:**
O espaço objeto do leilão está situado às margens da Rodovia BR-277, Km 343, no município de Guarapuava - PR, no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias).





(vi) **Prazo de inícios da exploração:** Prazo para assunção do espaço (início da exploração): após a assinatura do contrato, a concessionária terá prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para assumir efetivamente o espaço, realizar as adequações necessárias e iniciar a exploração. O descumprimento injustificado deste prazo implicará a extinção da concessão, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas em lei e neste edital.

(vii) A especificação do serviço, não está conforme catálogo eletrônico de padronização, tendo em vista, o Município não apresentar ainda.

4. Da Fundamentação da Contratação

O presente Leilão Presencial será realizado com fundamento nos arts. 6º, inciso XL, 28, inciso IV, 33, inciso V, 55, inciso III, 60 e 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como nas disposições do Decreto Municipal nº 10.475/2023 e demais normas aplicáveis.

A modalidade leilão foi escolhida por se tratar de concessão onerosa de uso de bem público, adotando-se o critério de julgamento de maior lance (maior valor de outorga mensal), conforme o art. 33, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A forma presencial justifica-se pelo interesse público em assegurar maior transparência, competitividade regional e acesso direto dos interessados, nos termos do art. 37 do Decreto nº 10.475/2023, que admite a forma presencial quando justificada pelo desenvolvimento local e regional.

A Concessão encontra amparo na Lei Municipal nº 3.883/2025, que autoriza o Município de Guarapuava a outorgar concessão onerosa de uso de espaço público localizado nas dependências do Parque das Araucárias;

A fundamentação legal está na Lei 14.133/2021 (art. 28, IV), que prevê o Leilão para a outorga de concessão de uso de bens públicos, art. 6º, inciso XL, que preveem a utilização da modalidade Leilão para concessão de uso de bem público, adotando-se como critério de julgamento o maior valor de outorga; e na Lei nº 8.987/1995, art. 15, VII, que admite como critério de julgamento a maior oferta pela outorga.

4.1 Fundamentação da concessão onerosa de uso:

Considerando a Lei Municipal 3.883/2025 que autoriza o Município de Guarapuava a concessão onerosa de uso de espaço público localizado nas dependências do Parque das Araucárias e dá outras providências.

Identificada a necessidade de promover a concessão onerosa onerosa de uso, com





objetivo de viabilizar a requalificação e o aproveitamento eficiente do espaço, ampliando o acolhimento, conforto e tempo de permanência dos visitantes mediante oferta de serviços, justifica-se a presente medida na seguinte fundamentação:

A área objeto da concessão onerosa de uso encontra-se classificada, conforme o Plano Diretor Municipal de Guarapuava, como Zona Especial de Proteção e Interesse Econômico (ZEPE), destinando-se ao incentivo de atividades econômicas que sejam compatíveis com o uso ambiental e turístico do entorno, promovendo o desenvolvimento local de forma equilibrada e sustentável.

A cobrança do preço público encontra respaldo no Código Tributário Municipal, que estabelece as regras para sua fixação e arrecadação, garantindo a regularidade fiscal do uso do bem público.

Dessa forma, a fundamentação ora apresentada legitima o Leilão Público para concessão onerosa de uso do espaço público, visando ao atendimento do interesse público, à promoção do desenvolvimento local sustentável e à correta exploração econômica do bem de domínio público.

5. Descrição da Solução como um todo:

A solução definida pela Administração Pública para atender à necessidade de regularização e aproveitamento do espaço consiste na realização de Leilão Presencial.

O certame terá por objeto a concessão onerosa do uso do espaço sendo uma área de 936,76m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), com finalidade comercial, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR-277, Km 343, no Município de Guarapuava, Estado do Paraná.

A concessão será destinada exclusivamente à exploração da atividade de comercialização no ramo alimentício. O critério de julgamento será o de maior oferta(lance) de outorga.

A concessão será formalizada por contrato administrativo, com prazo de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por igual período, a depender do interesse público e da conveniência administrativa.

A solução adotada atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e isonomia, promovendo a adequada destinação do espaço público.

A concessionária será responsável integral por:

- Implantação da estrutura necessária;
- Manutenção e conservação do espaço concedido;
- Operação das atividades propostas;
- Regularização junto aos órgãos competentes e obtenção de licenças e alvarás.





A concessão não transfere a titularidade do bem, assegurando à Administração Pública o direito de retomada em caso de descumprimento contratual ou interesse público superveniente.

6. Requisitos da concessão onerosa de uso

6.1 Critérios de Sustentabilidade:

Todas as atividades desenvolvidas no espaço público objeto da concessão onerosa de uso deverão adotar práticas sustentáveis em conformidade com a legislação ambiental vigente, buscando minimizar impactos ambientais e promover a responsabilidade socioambiental. Dentre as medidas mínimas exigidas, destacam-se:

Implantação de sistema de coleta seletiva, com recipientes devidamente identificados para separação dos resíduos em categorias como papel, plástico, vidro, metal, orgânicos e rejeitos, visando à facilitação da reciclagem e destinação ambientalmente adequada, conforme diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);

Utilização preferencial de materiais reutilizáveis, recicláveis ou compostáveis, tais como copos e louças de vidro, bambu, papel biodegradável ou outros insumos de menor impacto ambiental, em substituição aos itens descartáveis convencionais.

Responsabilidades da Concessionária:

A Concessionária deverá cumprir todas as obrigações constantes deste Edital e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto da concessão de uso, observando, ainda, as seguintes responsabilidades:

- I. Cumprir e fazer cumprir as cláusulas contratuais da concessão;
- II. Desenvolver atividades compatíveis com a classificação da área constante no Plano Diretor Municipal, especialmente quanto ao enquadramento como Zona Especial de Proteção e Interesse Econômico (ZEPE), respeitando os usos ambientais, turísticos e urbanísticos previstos;
- III. Efetuar o pagamento da outorga mensal, nos prazos estabelecidos;
- IV. Assumir o pagamento das contas de energia elétrica e abastecimento de água, providenciando, quando necessário, a transferência de titularidade, nova ligação ou restabelecimento dos serviços;
- V. Arcar com todas as despesas de instalação, conservação, manutenção e administração do espaço, incluindo tributos incidentes como o IPTU e demais encargos necessários ao funcionamento durante a vigência da concessão;
- VI. Preservar o prédio e as instalações em sua forma original, não realizando alterações sem anuência expressa do Município;





- VII. Fornecer ao Município, sempre que solicitado, informações e esclarecimentos relacionados à execução da concessão;
- VIII. Cumprir integralmente a legislação ambiental em todas as esferas;
- IX. Manter preposto aceito pela Administração no local do espaço concedido;
- X. Atender às determinações regulares emitidas pelo gestor ou fiscal do contrato;
- XI. Comunicar imediatamente ao Município qualquer ocorrência relevante ou anormalidade que possa comprometer a execução da concessão;
- XII. Zelar pela conservação, manutenção, limpeza e vigilância do espaço concedido, mobiliário e equipamentos instalados;
- XIII. Reparar, corrigir, substituir ou repor, às suas expensas, quaisquer bens ou estruturas em que se verifiquem vícios, defeitos ou mau uso;
- XIV. A Concessionária deverá apresentar, antes do início da exploração do espaço concedido, apólice de seguro multirrisco, com cobertura mínima contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento, alagamento e demais riscos pertinentes, tendo o Município de Guarapuava como beneficiário ou co-segurado.
- XV. O início da exploração do espaço somente será autorizado após a comprovação da contratação da apólice, que deverá permanecer válida e atualizada durante toda a vigência da concessão
- XVI. Conduzir as atividades em conformidade com as normas de higiene, segurança, saúde e disciplina;
- XVII. Responsabilizar-se por danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência de sua atuação;
- XVIII. Assumir integralmente os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e ambientais decorrentes da execução da concessão;
- XIX. Todas as atividades desenvolvidas no espaço público objeto da concessão onerosa de uso deverão adotar práticas sustentáveis em conformidade com a legislação ambiental vigente, buscando minimizar impactos ambientais e promover a responsabilidade socioambiental, com medidas mínimas de:
- XX. Implantação de sistema de coleta seletiva, com recipientes devidamente identificados para separação dos resíduos em categorias como papel, plástico, vidro, metal, orgânicos e rejeitos, visando à reciclagem e destinação ambientalmente adequada, conforme diretrizes da Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- XXI. Utilização preferencial de materiais reutilizáveis, recicláveis ou compostáveis, tais como copos e louças de vidro, bambu, papel biodegradável ou outros insumos de menor impacto ambiental, em substituição aos itens descartáveis convencionais.
- XXII. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação exigidas no edital; obter e manter válidas todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao exercício da atividade (como vigilância sanitária, alvará de funcionamento, corpo de bombeiros e ambientais, quando aplicável);





- XXIII. Responsabilizar-se por eventuais prejuízos ou danos, inclusive furtos e roubos, relativos a seus bens e materiais;
- XXIV. Garantir que seus empregados estejam identificados, uniformizados ou com crachá visível;
- XXV. Manter equipe suficiente para o atendimento ao público, observando normas de segurança e de boas práticas;
- XXVI. Não empregar menores em desacordo com a legislação trabalhista;
- XXVII. Manter sigilo sobre informações de caráter confidencial obtidas em razão da concessão;
- XXVIII. Garantir acesso do Município, a qualquer tempo, às dependências do espaço concedido e à documentação relacionada à execução da concessão;
- XXIX. Em caso de extinção da concessão, devolver os bens concedidos em perfeito estado de conservação;
- XXX. A concessão poderá ser extinta pela Administração nos termos da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.987/1995 e da legislação municipal aplicável, mediante processo administrativo que assegure contraditório e ampla defesa.

6.2 Garantia de Execução:

A Concessionária prestará garantia de execução do contrato, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global da outorga ofertada no lance vencedor, por meio de uma das modalidades previstas no art. 96, §1º, da Lei nº 14.133/2021: caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária.

A garantia terá por finalidade assegurar:

o pagamento regular da outorga mensal;

a conservação, manutenção e bom uso do espaço público concedido;

o cumprimento das demais obrigações contratuais assumidas;

a reversão do bem em adequadas condições de uso ao Município ao final da concessão.

Na hipótese de inadimplemento, o Município poderá executar a garantia até o limite do valor fixado, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades contratuais e legais.

A Concessionária obriga-se a repor a garantia, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sempre que ocorrer sua utilização parcial ou total.

A garantia somente será liberada após o término da concessão, mediante termo circunstanciado que comprove o adimplemento integral das obrigações contratuais assumidas pela Concessionária.





No caso da garantia prestada em caução em dinheiro, a liberação ocorrerá mediante restituição do valor atualizado monetariamente.

No caso da garantia prestada na modalidade seguro-garantia, a liberação se dará com a declaração formal do Município atestando o cumprimento integral do contrato, devendo a apólice permanecer válida até 90 (noventa) dias após o término da concessão, para resguardar eventuais obrigações remanescentes.

6.3 Do Seguro:

A Concessionária obriga-se a contratar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura do contrato, seguro multirrisco com cobertura mínima contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento, alagamento e demais riscos pertinentes, tendo o Município de Guarapuava como beneficiário ou co-segurado.

A apólice deverá vigorar durante toda a concessão e somente poderá ser cancelada ou alterada mediante prévia e expressa anuência do Município.

A não apresentação da apólice ou a sua não renovação dentro do prazo de validade constituirá descumprimento contratual grave, passível de rescisão e aplicação das sanções previstas neste instrumento e na Lei nº 14.133/2021.

6.4 Da Vistoria:

É facultada aos interessados a realização de vistoria técnica prévia no espaço objeto da concessão, a fim de conhecer suas condições físicas, estruturais e ambientais, mediante prévio agendamento junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, responsável pela gestão do espaço.

O agendamento deverá ser realizado com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da data marcada para a sessão pública, no horário das 9h às 17h, por meio do telefone (42) 3142-1766, com a servidora Rafaela Abdanur Santos Subirá Obal.

A ausência de Vistoria não exime o participante de se responsabilizar pelo conhecimento prévio das condições do espaço e do objeto concedido em leilão, não podendo alegar desconhecimento em momento posterior.

7. Modelo de execução do Objeto:

O início das atividades poderá ocorrer em até 10 (dez) úteis dias após a assinatura do contrato de concessão, considerando a possibilidade de prorrogação do mesmo prazo, desde que, até o efetivo início sejam apresentados os Alvarás necessários, incluindo o Alvará Sanitário e o Alvará de Funcionamento.





Todos os encargos e responsabilidades referentes à implantação e conservação da estrutura, dos equipamentos, móveis, utensílios e demais itens indispensáveis para o pleno funcionamento da atividade serão assumidos integralmente pela concessionária.

A Concessionária será integralmente responsável por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidam sobre os bens e suas respectivas rendas.

Conforme ainda a Lei Federal 14133/2024 em seu art. 115:

O contrato de concessão onerosa de uso deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas legais aplicáveis, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8. Modelo de Gestão do Contrato:

Conforme Decreto Municipal nº 7545/2019:

(i) Gestor:

Nome: Rafaela Abdanur Santos Subirá Obal - Responsável Técnico.

Matrícula: 189899

Email: rafaela.obal@guarapuava.pr.gov.br

Telefone: 42 98423-0295

Gestor Suplente:

Nome: Thainara Lais Ramos Pedroso

Matrícula: 188964

Email: thainara.pedroso@guarapuava.pr.gov.br

Telefone: 42 99971-1317

Fiscal Administrativo:

Nome: Valéria Lustosa de Siqueira

Matrícula: 129836

Email: valeria.lustosa@guarapuava.pr.gov.br

Telefone: 42 99922-3196

Fiscal Suplente Administrativo:

Nome: Paulo Sérgio Cavalheiro

Matrícula: 72001

Email: paulo.cavalheiro@guarapuava.pr.gov.br

Telefone: 42 99911 7070

O Gestor e os Fiscais designados pelo órgão ou entidade responsável deverão acompanhar, fiscalizar e gerir a execução do contrato, observando as disposições da Lei





Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 7.545/2019.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a concessionária deverão ser feitas por escrito sempre que a formalidade do ato exigir, admitindo-se o uso de mensagens eletrônicas para este fim.

O órgão ou entidade poderá convocar o representante da concessionária para adoção imediata de providências necessárias à continuidade ou regularidade da execução contratual.

Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da concessionária para reunião inicial, destinada à apresentação do plano de fiscalização, que deverá contemplar:

- a) Obrigações contratuais;
- b) Mecanismos de fiscalização;
- c) Sanções aplicáveis;
- d) Outros aspectos pertinentes à gestão contratual.

Ficam ressalvadas as disposições do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, relativas às normas gerais de fiscalização e gestão dos contratos administrativos.

9. Critérios de Pagamento

O concessionário deverá recolher ao Município de Guarapuava, a título de concessão onerosa de uso mensal pela utilização do espaço público concedido, o valor ofertado em sua proposta vencedora, atualizado conforme critérios previstos neste Edital e no Contrato.

O pagamento da concessão onerosa de uso deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da utilização, por meio de guia própria emitida pelo Município.

O atraso no pagamento sujeitará o concessionário à incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, sem prejuízo da atualização monetária pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

O inadimplemento por período superior a 90 (noventa) dias, consecutivos ou não, caracterizará descumprimento contratual grave e ensejará a rescisão da concessão, mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa, sem prejuízo da cobrança judicial dos valores devidos e da aplicação das sanções cabíveis previstas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 11.501/2024 e demais normas aplicáveis.





O concessionário não poderá compensar ou reter valores da concessão onerosa mensal sob qualquer alegação, sendo de sua exclusiva responsabilidade a integralidade do pagamento.

A receita decorrente da concessão onerosa será recolhida aos cofres públicos municipais, em rubrica orçamentária própria de receitas patrimoniais, conforme legislação vigente.

Além da concessão onerosa de uso, o concessionário ficará responsável pelo recolhimento dos tributos incidentes sobre sua atividade econômica, inclusive ISSQN, taxas municipais, estaduais e federais, sem qualquer repasse de responsabilidade ao Município.

9.1 Do Reajuste

Os valores da outorga mensal inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato.

Após esse período, os valores da outorga serão reajustados anualmente, de forma automática, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

No caso de extinção ou impossibilidade de utilização do índice previsto, será adotado o índice que vier a ser determinado pela legislação vigente e, na ausência, as partes elegerão novo índice oficial mediante termo aditivo contratual.

10. Forma e Critérios de seleção do Fornecedor

10.1 Forma de seleção:

A seleção da concessionária será realizada por meio da modalidade LEILÃO, na forma PRESENCIAL, nos termos do art. 28, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de concessão onerosa de uso de bem público, com ampla participação de interessados que atendam aos requisitos do edital.

Critério de Julgamento:

Será adotado o critério de maior lance ou oferta pela utilização do espaço público, conforme art. 33, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, sendo declarado vencedor o licitante que apresentar o maior valor de outorga mensal, desde que atendidas todas as condições legais previstas.

(i) Exigências de habilitação:

Para fins de habilitação jurídica, será exigida do participante vencedor a apresentação da documentação de regularidade jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, nos termos do edital, observando-se o disposto no art. 62 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21

(ii) Qualificação Técnica:





Para fins de comprovação da qualificação técnica, o licitante deverá demonstrar aptidão para desempenhar atividade compatível com a concessão ora licitada, apresentando os seguintes documentos:

- a) Comprovação no ramo de atuação com experiência na gestão ou operação de estabelecimentos comerciais ou similares.
- b) Comprovação de regularidade junto aos órgãos de vigilância sanitária, por meio de alvarás ou licenças anteriores, quando a atividade a ser exercida envolver manipulação, comercialização ou fornecimento de alimentos e bebidas, ou outras que exijam fiscalização sanitária;
- c) Comprovação de CNAE compatível com a atividade, através da apresentação do comprovante de inscrição e de situação cadastral.
- d) Se pessoa física, declaração de que atuará no ramo de alimentação.

*O vencedor do certame deverá apresentar, antes do início das atividades, os documentos necessários ao funcionamento do espaço concedido (ex.: Alvará de Funcionamento, Licença Sanitária, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB ou equivalente, Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE compatível).

*O vencedor do certame deverá, antes do início das atividades, apresentar cópia da apólice de seguro vigente, em nome da concessionária e com o Município como beneficiário ou co-segurado, abrangendo cobertura contra incêndio, vendaval, raio, explosão, desmoronamento, alagamento e demais riscos que possam comprometer a segurança do espaço concedido. A apólice deverá permanecer válida durante toda a vigência da concessão, com comprovação periódica do pagamento dos prêmios.

Esses documentos (*) não constituem requisitos de habilitação, mas são condições indispensáveis ao início da exploração do espaço, sob pena de rescisão contratual.

11. Estimativas do Valor da Contratação:

Valor mínimo unitário do lance inicial (valor mensal): **R\$10.652,07 (dez mil e seiscentos e cinquenta e dois reais e sete centavos).**

Valor mínimo global do lance inicial no período de 60 meses (5 anos): **R\$639.124,20 (seiscentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos.)**

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇOS





1. Descrição do objeto a ser contratado:

LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO À PARTICULAR, com finalidade comercial, destinado à instalação e funcionamento de bar, café, restaurante, lanchonete ou outros empreendimentos do ramo alimentício, item único, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR - 277, Km 343, no Município de Guarapuava - PR.

2. Identificação do(s) agente(s) responsável(is) pela pesquisa ou, se for o caso, da equipe de planejamento:

Aline Stelle Borges Musial
Luciane Ferreira Rocha do Nascimento

3. Caracterização das fontes consultadas:

Avaliação técnica realizada por avaliador oficial da Prefeitura de Guarapuava, especializado em análise de imóveis urbanos.

Duas avaliações independentes emitidas por imobiliárias estabelecidas no município de Guarapuava, com experiência comprovada no mercado imobiliário local.

4. Série de preços coletados:

Os valores estão pormenorizados no item 6.

5. Justificativas para a metodologia utilizada

A metodologia adotada para a pesquisa de preços baseou-se em múltiplas fontes, combinando avaliação oficial realizada por técnico da Prefeitura de Guarapuava e laudos emitidos por duas imobiliárias atuantes no mercado local. Essa abordagem permitiu assegurar maior confiabilidade aos resultados, uma vez que uniu parâmetros técnicos de avaliação imobiliária com a realidade prática do mercado. Foi adotado o valor da média dos valores obtidos.

6. Memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte:





Especificação do Objeto			
Espaço público, com finalidade comercial, para instalação e funcionamento de bar, café, restaurante, lanchonete ou outros empreendimentos do ramo alimentício, item único, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR-277, Km 343, no município de Guarapuava - PR.			
Fornecedor	Área	Valor	Valor por m²
Gralha Azul Imobiliária CNPJ 72.456.866/0001-12	936,73 m²	R\$ 7.000,00	R\$ 7,47
Imperium Empreendimentos Imobiliários LTDA CNPJ 07.423.318/0001-24	936,73 m²	R\$ 13.500,00	R\$ 14,41
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM 121/2025- Município de Guarapuava	936,73 m²	R\$ 11.456,21	R\$ 12,23
	Média	R\$ 10.652,07	R\$ 11,37

Com base na pesquisa de preços realizada, que considerou laudo de avaliação emitido por avaliador oficial da Prefeitura de Guarapuava e duas avaliações independentes de imobiliárias locais, definiu-se como valor mínimo de referência a quantia de R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado,

Esse valor corresponde ao parâmetro unitário de cálculo, devendo ser aplicado sobre a área real objeto da concessão.

Fórmula de cálculo:

Valor Estimado = área real (m²) x Valor Unitário de Referência (R\$11,37/m²)

Cálculo aplicado:

- Área a ser ocupada: 936,76 m²
- Valor de referência: R\$ 11,37/m²
- Valor estimado: $936,76 \times 11,37 = \text{R\$ } 10.652,07$
- Valor total: $\text{R\$ } 10.652,07 \times 60 \text{ meses (5 anos)} = \text{R\$ } 639.124,20$ (seiscentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos.)

Valor mínimo unitário do lance inicial (valor mensal): **R\$10.652,07 (dez mil e seiscentos e cinquenta e dois reais e sete centavos).**

Valor mínimo global do lance inicial no período de 60 meses (5 anos): **R\$639.124,20 (seiscentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos.)**

7. Justificativa da escolha dos fornecedores, no caso da pesquisa direta:





A escolha das fontes para a pesquisa direta considerou critérios de idoneidade, representatividade e conhecimento técnico do mercado imobiliário local. Para tanto, foram selecionadas:

- Avaliador oficial da Prefeitura de Guarapuava, servidor habilitado e com competência técnica para realizar avaliação de imóveis urbanos, assegurando a observância de parâmetros públicos e imparciais;
- Duas imobiliárias estabelecidas no município de Guarapuava, com atuação consolidada no mercado local, possuindo experiência em intermediação de locações e comercialização de imóveis, o que garante maior fidedignidade aos valores apurados.

Dessa forma, a seleção das fontes utilizadas atendeu aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 37 da Constituição Federal, e assegurou que os valores obtidos refletissem a realidade do mercado, conferindo legitimidade à formação do valor estimado da concessão.

8. Observadas as condições comerciais conforme descrição do termo de referência.

As estimativas de preços foram elaboradas considerando integralmente as **condições comerciais estabelecidas no presente Termo de Referência**, dentre as quais se destacam:

- a obrigatoriedade de manutenção, conservação e limpeza do espaço pela concessionária;
- a assunção de todos os encargos relativos a tributos, taxas, água, energia elétrica e demais despesas de utilização do imóvel;
- a reversão do espaço ao Município ao término da concessão, sem direito a indenização, conforme legislação aplicável;

Dessa forma, a estimativa aqui apresentada reflete não apenas os valores de mercado levantados, mas também os **ônus e responsabilidades da concessionária**, garantindo que o preço mínimo estabelecido seja adequado e exequível, em conformidade com as condições contratuais previstas.

