



EDITAL DE CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

O Município de Paty do Alferes, por intermédio da Secretaria de Turismo, torna público para conhecimento dos interessados que no dia **26 de outubro de 2023, às 11:00 horas**, a Comissão Permanente de Licitações nomeada pela Portaria nº 581/2023 – de 30 de junho de 2023, da Prefeitura Municipal de Paty do Alferes, com sede à Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157, Centro, Paty do Alferes, receberá e abrirá as propostas referentes à **Concorrência n.º 016/2023**, tipo **maior oferta**, no **Processo n.º 8344/2023**, observando-se o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações.

1 - OBJETO:

1.1 – A presente Licitação destina-se a **CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO DO CASARIO DO ALFERES, SITUADO NA PRAÇA PEDRO CHAIM, CENTRO – PATY DO ALFERES.**

1.2 – São permitidas como via de exploração do Casario do Alferes, as diretrizes descritas no Termo de Referência.

a) A exploração comercial das lojas do Casario, por parte da concessionária, fica limitada aos ramos de atividade econômica principal listadas abaixo:

a.1) Comércio de serviços de alimentação: cafés, padarias, casas de suco, sorveterias, choperias, cervejarias, doçarias, lanchonetes, pubs, bistrôs e restaurantes;

a.2) Comércio de produtos alimentícios, bebidas e outros não especificados: adegas, frios e laticínios, floriculturas e rotisseiras;

a.3) Outros: lotérica, serviços bancários, cartório e outros serviços públicos autorizados pela Concedente



b) Fica obrigada a Concessionária a realizar a locação dos espaços disponíveis e de sua administração de forma a garantir a diversificação mínima dos estabelecimentos que irão compor o CASARIO DO ALFERES conforme o item 5.2.2, c, do Termo de Referência.

1.3 – Os licitantes interessados deverão visitar previamente os imóveis pretendidos, ficando cientes de sua situação fática, não tendo assim qualquer direito a reclamar quanto ao estado de conservação, ocupações, passeios, cercamento, aclives, declives, ligações elétricas, hidráulicas, bem como quanto às condições urbanísticas do imóvel.

2 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

2.1 – Só Poderão participar desta licitação as empresas que tiverem ramo de atividade compatível com o objeto licitado, que será comprovado através do objeto do contrato social, no momento oportuno.

3– DOS ANEXOS:

3.1 - Fazem parte integrante deste Edital os seguintes anexos:

3.1.2 - Carta de Preposição (conforme modelo) – ANEXO I

3.1.3 - Declaração de que Recebeu Todas as Informações (conforme modelo) – ANEXO II

3.1.4 - Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo da Habilitação (conforme modelo) – ANEXO III

3.1.5 - Proposta – ANEXO IV

3.1.6 - Declaração de não utilização de mão-de-obra infantil (conforme modelo) – ANEXO V

3.1.7 - Termo de Concessão de Uso remunerado – ANEXO VI

3.1.8 – Termo de referencia – Anexo VII

4 - DA ADMINISTRAÇÃO



4.1- A CONCEDENTE transfere ao CONCESSIONÁRIO direito na total administração das lojas objeto de concessão, inclusive a autorização para locar individualmente cada loja, devendo seguir todas as diretrizes constantes no Termos de Referência.

4.2 – O CONCESSIONÁRIO terá a responsabilidade de conservação e manutenção preventiva e corretiva de todos os serviços e equipamentos de utilização comum, a substituição ou reparo daqueles que se desgastarem ou danificarem e a reforma de qualquer instalação inadequada ou com eficiência diminuída pelo uso ou depreciação que revele mau aspecto ou mau funcionamento.

4.3 – O CONCESSIONÁRIO deverá comunicar ao Município todas as adequações, cujos projetos deverão ser previamente apreciados e aprovados, por escrito, pelo Município de Paty do Alferes.

4.4 – O CONCESSIONÁRIO deverá, em até 30 (trinta) dias a contar da publicação do termo de entrega de bem público, apresentar o regulamento interno para funcionamento do Centro Comercial.

4.5 – O CONCESSIONÁRIO deverá, em até 30 (trinta) dias a contar do início do funcionamento do Casario, apresentar o Regulamento do Casario Condominial, o qual reunirá o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos locatários, usuários ou aqueles que de uma forma ou de outra usam o condomínio, não se limitando os itens constantes na letra "e" do item 5.2.10 do Termo de Referência.

4.6 - Conforme avaliação previamente efetuada, o valor de mercado apurado atribuído a cada imóvel, consta no anexo II do Termo de Referência.

4.7 – O CONCESSIONÁRIO terá o direito de explorar comercialmente todas as lojas e quiosques do CASARIO, exceto as lojas 07 (CASARIO II), 09, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20 (CASARIO III), 21, 22, 23, 24, 25 e 26 (CASARIO V), sendo estas de administração e responsabilidade do Município de Paty do Alferes.



4.8 – O CONCESSIONÁRIO será responsável pela limpeza, manutenção e funcionamento dos sanitários instalados com todos os itens necessários ao pronto funcionamento tais como, papel higiênico, papel toalha, sabonete, iluminação, etc, bem como dentro da área do imóvel.

4.9 – Os equipamentos necessários ao funcionamento dos imóveis, cuja exploração comercial é permitida, serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

4.10 – O CONCESSIONÁRIO terá inteira responsabilidade de todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas dependências do estabelecimento, energia elétrica e abastecimento de água.

4.11 – Todos os alimentos e bebidas a serem comercializados nos estabelecimentos deverão observar todas as normas de saúde e acondicionamento, sendo que os mesmos estão sujeitos a fiscalização da Vigilância Sanitária de Saúde.

4.12 – A CONCEDENTE não terá nenhuma responsabilidade no fornecimento de segurança individual para todos os funcionários, bem como pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes do funcionamento.

4.13 – O CONCESSIONÁRIO deverá respeitar os horários de funcionamento, bem como dos banheiros.

4.14 – O CONCESSIONÁRIO deverá realizar manutenção e ainda limpeza de todo local para funcionamento.

4.15 – O CONCESSIONÁRIO não poderá ceder, transferir ou emprestar a terceiros, a concessão de uso que lhe é outorgada.

5. - DOS PRAZOS:



5.1 – O prazo da Concessão de Uso será de 10 (dez) anos, contados da data de assinatura do respectivo Termo de Concessão de Uso Remunerado, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

5.2 – O Município concederá um prazo para que o concessionário possa dar início às suas atividades, de até 30 (trinta) dias após a celebração do Termo de Concessão de Uso, não ficando dispensado durante esse período do pagamento de todos os encargos referentes à Concessão de Uso Remunerado do Imóvel.

6. - DA APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO:

6.1 – A Comissão Permanente de Licitações receberá o envelope contendo a documentação e o envelope contendo a proposta de preço, os quais deverão estar lacrados, devidamente identificados, com nome e endereço do licitante, bem como subscritos da seguinte forma:

I - ENVELOPE "A" - HABILITAÇÃO
CONCORRÊNCIA Nº 016/2023
NOME:

II - ENVELOPE "B" – PROPOSTA
CONCORRÊNCIA Nº 016/2023
NOME:

6.2 – O primeiro envelope "A" deverá conter os seguintes documentos:

A) A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

I - Ato constitutivo, estatuto, alteração ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição da Diretoria atual;



II - No caso de sociedades civis, inscrição do ato constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício;

III - Registro Comercial, no caso de empresa individual;

IV - Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

B) A documentação relativa à regularidade fiscal consistirá em:

I - Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

II - Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Dívida Ativa e Receita Federal);

III - 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;

IV - Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, da sede ou domicílio da licitante (ISS);

V - Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);

VI - Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

VII - Prova de regularidade com a Justiça Trabalhista (CNDT)

C) Outras Declarações:

I - Declaração que a empresa não possui em seus quadros menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, assim como menores de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos (modelo em anexo);

II - Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação da empresa (modelo em anexo);



III - Declaração que recebeu todos os documentos e informações necessárias na forma do artigo 30, III, da Lei Federal n.º 8.666/93 (modelo em anexo);

D) QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

I - Registro no Conselho de Classe – CRECI/JURÍDICO

II - Comprovante de pagamento da anuidade junto ao Conselho de Classe – CRECI/RJ

III - Atestado de Visita, assinado pelo Responsável do Município de Paty do Alferes e pelo responsável técnico da empresa, atestando que visitou os locais dos serviços 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.

6.3 - Os envelopes recebidos, em sua totalidade, serão rubricados pelos membros da Comissão Permanente de Licitação e pelos representantes credenciados das licitantes presentes no certame.

6.4 - Todos os documentos de habilitação apresentados pelas licitantes deverão estar rubricados por seu representante legal ou preposto. Esta condição visa a agilizar os procedimentos de conferência da documentação, cujo desatendimento não acarretará a inabilitação da licitante.

6.5 – Os documentos deverão estar em plena validade e poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial. Os que forem de emissão da própria proponente deverão ser datilografados ou impressos em papel timbrado da licitante, registrar o número desta licitação e estar datados e assinados por seu representante legal ou preposto legalmente estabelecido. A exibição do documento original ao Presidente da CPL dispensa a autenticação em cartório.

7 – DA PROPOSTA DE PREÇOS:

7.1 – O segundo envelope “B” - Proposta deverá ser apresentada devidamente assinada pelo



representante legal da licitante, contendo os seguintes elementos:

- a) Nome da empresa, endereço e CNPJ;
- b) Número da concorrência;
- c) Valor da oferta, em algarismo e por extenso. No caso de divergência entre esses valores, será considerado válido aquele grafado por extenso;
- d) será desclassificada a proposta com valor inferior ao mínimo estimado;
- e) Prazo de validade da proposta, não inferior a 60 (sessenta) dias; contados da data para o recebimento e abertura dos envelopes desta licitação;

7.2 – As participantes terão inteira responsabilidade quanto aos valores aplicados na sua Proposta Detalhe, não sendo tolerado pela Comissão nenhum pedido de cancelamento.

7.3 - Ficarão a exclusivo critério da Comissão Permanente de Licitações eliminar, parcial ou totalmente, as propostas apresentadas com emenda e/ou rasuras, ou seja, qualquer escrita que não possa ser interpretada pela mesma.

7.4 - Qualquer esclarecimento poderá ser feito através de carta anexada à proposta, ficando a critério da Comissão Permanente de Licitações considerá-la ou não como subsídio para a instrução processual.

7.5 - Se por motivo de força maior, a adjudicação não puder ocorrer dentro do período de validade da proposta, ou seja, 60 (sessenta) dias, e caso persista o interesse da Administração, este poderá solicitar a prorrogação da validade da proposta por igual prazo.

7.6 – VALOR MÍNIMO: 20% (vinte por cento) referente ao valor total dos alugueis arrecadados, respeitando os valores estimados do Anexo II do Termo de Referência.

8 – DO PROCEDIMENTO

8.1 – No local, dia e hora designados no preâmbulo deste Edital, serão recebidos pela Comissão de Licitação os Envelopes “A” e “B” (Habilitação e Proposta de Preço).



8.2 – Depois de rubricados os envelopes pelos integrantes da Comissão de Licitação e pelos licitantes presentes, por si ou por seus procuradores devidamente habilitados, será iniciada a abertura dos envelopes, pelo Envelope “A” – Habilitação.

8.3 – Julgada a Habilitação, em não tendo havido recurso, ou tendo havido renúncia expressa do direito de interposição de recurso, ou após o julgamento dos recursos interpostos, serão abertos os envelopes “B” dos licitantes habilitados, com a devolução dos envelopes proposta aos licitantes inabilitados.

9 - DOS PRAZOS PARA RECURSOS:

9.1 - Os recursos contra as decisões da Comissão Permanente de Licitações serão apresentados, por escrito, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da intimação do ato ou da data da lavratura da ata e dirigidos ao Presidente da Comissão de Licitações. A Comissão poderá reconsiderar sua decisão em igual prazo de 05 (cinco) dias, ou remetê-los à autoridade superior competente, no mesmo prazo, devidamente informados, que decidirá de acordo com o § 4º do artigo 109 da Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações.

9.1.1– Não serão admitidos recursos por meio de fax, e-mail e/ou carta.

9.2 - A Comissão Permanente de Licitações dará ciência dos recursos interpostos a todos os Licitantes, para querendo impugná-los no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da ciência.

9.3 - Os recursos contra as decisões relativas à habilitação ou inabilitação dos Licitantes, ou contra o julgamento da proposta, terão efeito suspensivo.

9.4 - As decisões da Comissão Permanente de Licitações tomadas nas sessões de julgamento serão comunicadas diretamente aos Licitantes presentes. Qualquer outro ato decorrente de fato superveniente será publicado no Diário Oficial do Município de Paty do Alferes, bem



como as demais decisões da Comissão Permanente de Licitação ou da autoridade de hierarquia superior.

9.5 - O prazo para apresentação de recursos poderá ser dispensado pelos Licitantes, desde que a renúncia expressa, por pessoa devidamente credenciada, seja lavrada na respectiva ata.

10 – DO JULGAMENTO:

10.1 – O licitante que, obedecendo ao valor mínimo estabelecido neste Edital, oferecer o maior valor mensal pelo imóvel, será o vencedor, o que constará na ata que será lavrada na sessão.

10.2 – O julgamento das propostas será realizado pela Comissão e o resultado será publicado no Diário Oficial do Município,

10.3 – O resultado final, esgotado o prazo recursal, será homologado pelo Prefeito Municipal e dado publicidade na forma no item 10.2.

10.4 – Não serão consideradas propostas cujo valor oferecido seja inferior ao avaliado.

10.5 – A Comissão eliminará as propostas que conflitarem com o presente edital.

10.6 - Serão desclassificadas as propostas que não apresentarem todos os requisitos solicitados, bem como apresentarem quaisquer ressalvas ou contestação quanto às condições estabelecidas neste Edital e que contiverem erros, rasuras, emendas ou inserções nas entrelinhas ou apresentarem valor inferior ao limite estabelecido neste Edital ou oferecerem qualquer tipo de vantagem.

10.7 - Se houver qualquer divergência entre o valor numérico e a expressão escrita do preço, para todos os efeitos prevalecerá esta última, inclusive para desclassificação do licitante.



11 – DA CONTRATAÇÃO E DAS SANÇÕES:

11.1 – Após o julgamento e o decurso de prazo recursal, publicada a homologação do resultado, o licitante vencedor será chamado a assinar o Termo de Concessão de Uso Remunerado, cuja minuta é parte integrante do presente Edital.

11.2 - O prazo para a assinatura do Termo será de 05 (cinco) dias úteis após a convocação do vencedor, e, no caso do não comparecimento no prazo fixado, caberá ao Município aplicar-lhe as penalidades previstas na Lei n.º 8.666/93.

11.3 - É facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo e condições estabelecidos, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados de conformidade com o ato convocatório, ou revogar a licitação independentemente da comunicação prevista no art. 81 da Lei nº 8.666/93.

11.4 – No caso de empate entre duas ou mais propostas, o desempate será levado a efeito por sorteio, em ato público para o qual serão convocados todos os licitantes.

11.5 – A não assinatura do Termo, por desistência ou desinteresse do licitante vencedor, ou motivo a ele atribuível, implicará em sanções administrativas a lhe serem aplicadas pelo Município, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis, inclusive da execução de valor equivalente à caução de garantia contratual.

11.6 - As sanções decorrentes de inadimplemento contratual estão previstas em cláusulas do Termo de Concessão de Uso e na Lei n.º 8.666/93 e no Decreto Municipal n.º 5751/2019.

12 – DAS RESPONSABILIDADES

12.1 - 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.

12.2 - O atraso no pagamento implicará em multa de 2% (dois por cento) e juros de 0.033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, até o efetivo pagamento.

12.3 – É de responsabilidade do Concessionário 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.

13 – DA ATUALIZAÇÃO

13.1 – O valor do Contrato será atualizado conforme reajuste do valor das locações.

14 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 - 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, n.º 157, 3º andar, sala 316, Centro, nesta Cidade, no horário de 12:00 às 17:00 horas, pelo telefone (24) 2485-1234, ramal 66 ou pelo e-mail dilicon.pmpa@gmail.com.

14.2 - Observado o disposto no artigo 49 da Lei n.º 8.666/93, poderá o Município de Paty do Alferes anular, revogar ou adiar esta licitação, sem que caiba aos licitantes direito de impugnar esses atos ou de reivindicar indenização a qualquer pretexto.

14.3 – Em qualquer fase da licitação, poderá a Comissão Permanente de Licitações promover as diligências que entender necessárias para esclarecer e complementar a instrução do processo, inclusive para julgamento de recursos e das propostas de preços

Paty do Alferes, 22 de setembro de 2023.

DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

ANEXO I

CARTA DE PREPOSIÇÃO

(modelo)

(local) , de de 2023.

À

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES

Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157, 3º andar, sala 316, Centro, Paty do Alferes

Prezados Senhores,

Pela presente, fica credenciado o Sr. _____, portador da Carteira de Identidade n.º _____, expedida em __/__/__, pelo Instituto _____, para representar a pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o n.º _____, na Licitação na modalidade de **CONCORRÊNCIA n.º 016/2023 a se realizar em 26/10/2023**, nesta Prefeitura, **às 11:00 horas**, podendo para tanto praticar todos os atos necessários, inclusive prestar esclarecimentos, receber notificações, interpor recursos e manifestar-se quanto à sua desistência.

Atenciosamente,

Assinatura do Representante Legal

Carimbo do CNPJ

Observações:

1 - esta carta deverá ser confeccionada em papel timbrado da empresa



CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

ANEXO II

DECLARAÇÃO (modelo)

Tendo em vista o estipulado no **Edital de Concorrência n.º 016/2023**, que objetiva a **CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO DO CASARIO DO ALFERES, SITUADO NA PRAÇA PEDRO CHAIM, CENTRO – PATY DO ALFERES**, declaro que recebemos todos os documentos e as informações necessárias ao cumprimento das obrigações, Objeto do referido procedimento licitatório.

local e data

Assinatura do Representante Legal

Carimbo CNPJ

Observações:

1 - esta carta deverá ser confeccionada em papel timbrado da empresa.



CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

ANEXO III

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins previstos no parágrafo 2º art. 32, da Lei n.º 8.666/93, a inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação para participar do certame, que trata o presente Edital.

Local e data

Assinatura e Carimbo do CNPJ

Observação :

Este modelo deverá ser confeccionado em papel timbrado da empresa.



CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

ANEXO IV

PROPOSTA - (modelo)

LICITANTE:

Endereço:

CNPJ:

CONCORRÊNCIA DE N.º 016/2023, QUE SE DESTINA A CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO DO CASARIO DO ALFERES, SITUADO NA PRAÇA PEDRO CHAIM, CENTRO – PATY DO ALFERES.

VALOR:

Validade: 60 dias

Paty do Alferes,

assinatura do responsável



CONCORRÊNCIA N.º 016/2023

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE NÃO UTILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA INFANTIL (modelo)

Declaro, para os fins de direito que esta empresa não utiliza 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 artigo 7º da Constituição Federal.

Esta DECLARAÇÃO é parte integrante na fase "HABILITAÇÃO", conforme exigência do Edital de **Concorrência n.º 016/2023**, Processo Administrativo de **n.º 8344/2023**.

Paty do Alferes, de de 2023.

Assinatura do representante legal



ANEXO VI

TERMO DE CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO Nº 016 /2023

CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO DO CASARIO DO ALFERES, SITUADO NA PRAÇA PEDRO CHAIM, CENTRO – PATY DO ALFERES.

Pelo presente **TERMO DE CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO** de um lado 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 Prefeito Municipal 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.º 101.339.427-59, denominado como **CONCEDENTE** e do outro lado (**NOME E QUALIFICAÇÃO**), doravante designado **CONCESSIONÁRIO**, em conformidade com os preceitos estabelecidos na Lei nº 8.666/93 e suas alterações, e tendo em vista o contido no processo administrativo 8344/2023, de acordo com as condições estipuladas, tem entre si justo e acertado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto desta **CONCESSÃO DA ADMINISTRAÇÃO E USO REMUNERADO DO CASARIO DO ALFERES, SITUADO NA PRAÇA PEDRO CHAIM, CENTRO – PATY DO ALFERES**, para fins de exploração comercial das unidades constantes no Anexo II do Termo de Referência.



CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da Concessão de Uso é de 10 (dez) anos, que inicia-se a contar da sua assinatura.

CLÁUSULA TERCEIRA:

3.1- A CONCEDENTE transfere ao CONCESSIONÁRIO direito na total administração das lojas, inclusive a autorização para locar individualmente cada loja.

3.2 – O CONCESSIONÁRIO terá a responsabilidade de conservação e manutenção preventiva e corretiva de todos os serviços e equipamentos de utilização comum, a substituição ou reparo daqueles que se desgastarem ou danificarem e a reforma de qualquer instalação inadequada ou com eficiência diminuída pelo uso ou depreciação que revele mau aspecto ou mau funcionamento.

3.3 – O CONCESSIONÁRIO deverá comunicar todas as adequações, cujos projetos deverão ser previamente apreciados e aprovados, por escrito, pelo Município de Paty do Alferes.

3.4 – O CONCESSIONÁRIO deverá manter escritório para administração permanente no Município.

3.5 - Conforme avaliação previamente efetuada, o valor de mercado apurado atribuído a cada imóvel, consta no Anexo II do Termo de Referência.

3.6 – O CONCESSIONÁRIO terá o direito de explorar comercialmente todas as lojas e quiosques do CASARIO, exceto as lojas 07 (CASARIO II), 09, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20 (CASARIO III), 21, 22, 23, 24, 25 e 26 (CASARIO V), sendo estas de administração e responsabilidade do Município de Paty do Alferes.

3.7 – O CONCESSIONÁRIO será responsável pela limpeza e manutenção dos sanitários instalados, bem como de toda área do imóvel.



3.8 – Os equipamentos necessários ao funcionamento dos imóveis, conforme relacionados no item anterior, serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

3.9 – O CONCESSIONÁRIO terá inteira responsabilidade de todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas dependências do estabelecimento, energia elétrica e abastecimento de água.

3.10 – Todos os alimentos e bebidas a serem comercializados nos estabelecimentos deverão observar todas as normas de saúde e acondicionamento dos mesmos, sendo que os mesmos estão sujeitos a fiscalização da Vigilância Sanitária de Saúde.

3.11 – A CONCEDENTE não terá nenhuma responsabilidade no fornecimento de segurança individual para todos os funcionários, bem como pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes do funcionamento.

3.12 – A CONCEDENTE não tem nenhuma responsabilidade quanto a tributos federais, estaduais e municipais de qualquer natureza, que venham incidir sobre o exercício da atividade e sobre o imóvel, que são de responsabilidade do concessionário.

3.13 – O CONCESSIONÁRIO deverá respeitar os horários de funcionamento, bem como dos banheiros e manter vigia 24 horas no local.

3.14 – O CONCESSIONÁRIO não poderá ceder, transferir ou emprestar a terceiros, a concessão da Administração e uso que lhe é outorgada.

CLÁUSULA QUARTA: O Termo de referencia faz parte do presente Termo, impondo ao Concessionário as obrigações nele previstas.

CLÁUSULA QUINTA: Obriga-se o **CONCESSIONÁRIO** a custear e realizar na unidade todas as obras que se fizerem necessárias e mais as exigíveis para sua instalação, devendo



submeter à aprovação prévia do **CONCEDENTE** no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura deste instrumento, para obtenção definitiva da Concessão.

CLÁUSULA SEXTA: O **CONCESSIONÁRIO** não gozará de nenhum tipo de privilégio, tendo que se submeter às normas legais vigentes para a concessão de Alvará de funcionamento, e deverá atender às normas impostas pela vigilância sanitária e saúde pública para o licenciamento de sua atividade.

CLÁUSULA SÉTIMA: Se o **CONCESSIONÁRIO** não requerer no prazo de 30 (trinta) dias a expedição de Alvará de Funcionamento, junto à **CONCEDENTE**, terá sua Concessão de uso **AUTOMATICAMENTE CASSADA**, dando plenos direitos ao poder público de retomar o bem objeto do presente, independentemente de notificação, seja judicial ou extrajudicial, sem direito de qualquer indenização.

CLÁUSULA OITAVA: Se por culpa do **CONCESSIONÁRIO** não lhe for concedido alvará de funcionamento, ocorrerá o previsto na Cláusula Sétima.

CLÁUSULA NONA: O **CONCESSIONÁRIO** terá o prazo de 60 (sessenta dias) para providenciar junto a concessionária de energia elétrica local, **a instalação de relógio medidor de energia elétrica independente** para o bem público objeto da presente Concessão de uso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Após o prazo estabelecido na cláusula anterior, a energia fornecida pelo **CONCEDENTE** ao bem objeto do presente, será imediatamente interrompida, independentemente de notificação seja judicial ou extra-judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A energia elétrica fornecida ao imóvel e paga pela concedente, até a troca do relógio medidor, será cobrada junto à contra-partida subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA: As benfeitorias e melhorias realizadas em qualquer tempo na unidade, de qualquer tipo, deverão ter sempre a autorização prévia e expressa do



CONCEDENTE, através de processo administrativo com o obrigatório parecer da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Projetos e Obras Públicas e ficarão desde logo incorporadas à unidade, não assistindo ao **CONCESSIONÁRIO** qualquer direito de indenização ou retenção, seja a que título for, sendo que ao término deste contrato, o imóvel será recebido pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, que irá verificar o estado de todo imóvel, o qual deverá estar apto para o uso imediato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: OBRIGAÇÕES

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

II - O **CONCESSIONÁRIO** se obriga por si e por seus sucessores:

a) - Não permitir atos depredatórios contra o bem público objeto do presente **Termo de Concessão da Administração e Uso Remunerado**.

b) - 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 **CONCESSIONÁRIO** para com terceiros, assim como qualquer indenização por atos do **CONCESSIONÁRIO**.

IV – Manter a conservação interna e externa do imóvel objeto do presente, mantendo para tanto em perfeito estado de uso e conservação as portas, pias, vasos, e pinturas do bem.

V – A seguir todas as diretrizes constantes no Termo de Referência.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

O **CONCESSIONÁRIO** se obriga a permitir o acesso dos servidores municipais ao imóvel, 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.

12.1 – Ficam designados como Fiscais do Termo os Servidorese

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESCISÃO DE PLENO DIREITO

A presente Concessão de Uso estará rescindida de pleno direito, independente de ato especial, se a qualquer época, for dada ao imóvel destinação diversa da prevista na Cláusula Terceira, ou por descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Em contrapartida ao uso do bem público, objeto deste termo, o **CONCESSIONÁRIO** pagará ao **CONCEDENTE**, mensalmente, até o quinto dia útil, através de DAM – Documento de Arrecadação Municipal, junto à Tesouraria, o valor de R\$ (.....).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O 1º. Pagamento ocorrerá até o quinto dia útil do mês subsequente à assinatura do presente, correspondente à respectiva fração.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O atraso no pagamento implicará em multa de 2% (dois por cento) mensais e juros de 0.033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, até o efetivo pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Quanto a eventual antecipação de pagamento, quando for o caso, dará direito ao **CONCESSIONÁRIO** um desconto "*pro rata die*", de 0,6% (zero vírgula seis por cento), incidente sobre o valor a ser pago, fato este que só poderá ocorrer em caso



de exceção, devidamente fundamentado, ouvido obrigatoriamente a Procuradoria Geral do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Os valores contratuais serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, pela variação do INPC/IBGE – Índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou outro índice que venha a substituí-lo. O reajuste terá como data-base à data do orçamento, sendo efetivado por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 SÉTIMA - CONDIÇÕES JURÍDICO-PESSOAIS

O **CONCESSIONÁRIO** 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 OITAVA - 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 **CONCESSIONÁRIO**, por si e seus sucessores, a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Paty do Alferes, de de 2023

EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO

CONCEDENTE



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

CONCESSIONÁRIO
AUTORIZADO



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

PMPA * Fls.	43
Processo n.º	8344 23
	1951 01

TERMO DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO DE USO DO CASARIO DO ALFERES DE PATY DO ALFERES.

SETEMBRO DE 2023

Juliana
Juliana Alves Massi
Jurismóloga
Mat. 1951/01

Sumário

1.	<i>OBJETIVO</i>	3
2.	<i>INTRODUÇÃO</i>	3
3.	<i>JUSTIFICATIVA DO PROJETO</i>	4
4.	<i>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</i>	5
4.1.	Características Gerais	5
5.	<i>DIRETRIZES GERAIS</i>	6
5.1	Diretrizes para Manutenção e Conservação do equipamento	7
5.2	Diretrizes para Operação do equipamento	8
5.2.1	Diretrizes Gerais de Operação	9
5.2.2	Diretrizes Gerais de exploração do Casario do Alferes	12
5.2.3	Diretrizes de exploração da área do Casario do Alferes	14
5.2.3.1	Diretrizes de exploração das Unidades do Casario	15
5.2.3.2	Diretrizes de exploração da área de Containeres do Casario	19
5.2.4	Diretrizes de Funcionamento e de acesso ao Casario.....	20
5.2.5	Diretrizes de Operação de Carga e Descarga de Mercadorias e Equipamentos	20
5.2.6	Diretrizes de Limpeza, Conservação e Controle de Pragas	21
5.2.7	Diretrizes de Operação e Manutenção das Instalações e Equipamentos.....	24
5.2.8	Diretrizes de Segurança e Bem-Estar	26
5.2.9	Diretrizes de exploração publicitária e comercialização eletrônica	28
5.2.10	Regulamento do Casario	29
6.	<i>ANEXOS</i>	30


 Juliana Alves Massi
 Jurismóldga
 (Mat. 1951/01)

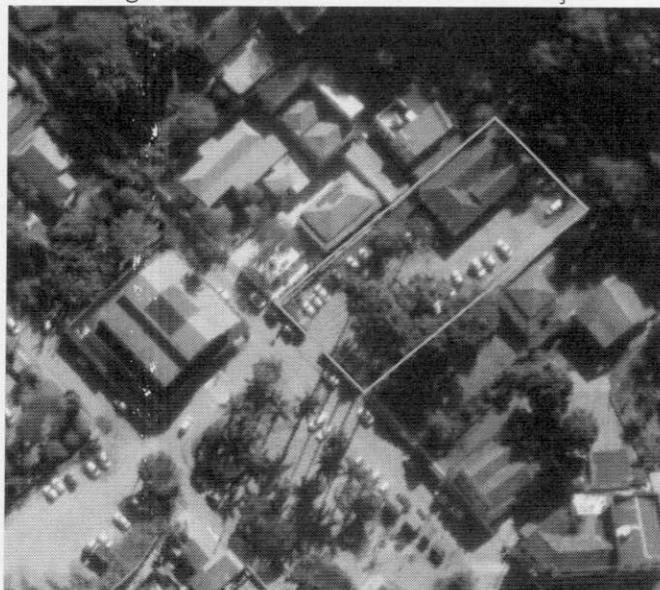
1. OBJETIVO

Este TERMO DE REFERÊNCIA visa estabelecer diretrizes para a elaboração de proposta e exploração da Concessão de Uso do CASARIO DO ALFERES, que possui como obrigações centrais a gestão, operação e manutenção desse próprio municipal.

2. INTRODUÇÃO

O Casario do Alferes, do Município de Paty do Alferes é um equipamento varejista, com atividades de comércio de artigos de consumo em geral, alimentícios, prestação de serviços populares e manifestações culturais, com apelo turístico, localizado na Rua João Paim, nº 66, em frente à Praça George Jacob Abdue no Centro de Paty do Alferes/RJ, o qual delimita a ÁREA DA CONCESSÃO.

Figura1–Casario do Alferes-Localização.



Sua construção e a formação das atividades a serem lá desenvolvidas estão intimamente ligadas ao desenvolvimento e fomento da atividade turística no município de Paty do Alferes, mesclando em um mesmo espaço gastronomia, cultura e espaço para compras e prestação de serviços de interesse público.

A história de Paty do Alferes se entrelaça com a de Garcia Rodrigues Paes, filho de Fernão Dias Paes, o lendário “Caçador de Esmeraldas”, em 1700, ano em que foi aberto por ele o Caminho Novo para escoamento do ouro de Minas Gerais ao Rio de Janeiro. Quando Frei Antonil, percorrendo o Caminho, descreveu sua viagem no livro “Cultura e Opulência do Brasil”, datado de 1711, citou a Sesmaria da Pau Grande (no atual distrito de Avelar) como já sendo uma roça que principiava, desbravada em plena selva. A partir da ocupação de terras da sesmaria da Pau Grande, Paty do Alferes, que começou a florescer ainda no sec. XVII, se desenvolveu em ritmo acelerado. Muitos sesmeiros logo se agruparam em torno do primeiro núcleo.

Grandes historiadores divergem quanto a origem do nome de Paty do Alferes, porém, os registros históricos nos apontam para alguns caminhos e o certo é que por essa terras se estabeleceram, no início da colonização, dois Alferes de Ordenança: Leonardo Cardoso da Silva e Francisco Tavares (depois elevado a Capitão), no local que era conhecido como a “Roça do Alferes” e que foi da união do nome do posto militar de Alferes ao vocábulo indígena dado a uma palmeira abundante na região – os patis – que começou a se delinear, às margens do Caminho Novo, Paty do Alferes.

Elevada ao posto de Vila de Nossa Senhora da Conceição da Serra acima da Roça do Paty do Alferes, através de Alvará Real, em 04 de setembro de 1820, apesar da pompa com que foi fundada, Paty do Alferes, continuou crescendo apenas dentro dos limites das grandes fazendas e não houve interesse pelo desenvolvimento urbano. Quando a sede foi transferida, em 1833, para a Vila de Vassouras, a nobreza rural patyense permaneceu atuando ativamente na política.

Emancipada em 1987, Paty do Alferes mantém uma grande produção agrícola, tendo a cultura do tomate como seu carro chefe, de onde vem seu título de maior produtor do Estado e 3º do Brasil. A consagração desta produção rural ocorre, anualmente no feriado de Corpus Cristi, com a realização da Festa do Tomate, realizada no distrito de Avelar, um fluxo médio de 40 mil pessoas/dia. São 05 dias de evento abrilhantado com shows para grande público, do primeiro escalão da música nacional onde já estiveram presentes Sérgio Reis, Sandy & Junior, Daniel, Ivete Sangalo, dentre outros, colocando a Festa do Tomate em nível idêntico às maiores festas do país¹.

Situado na região turística do Vale do Café, o município de Paty do Alferes vem se destacando ao longo dos últimos anos como um dos principais destinos de turismo rural no Estado do Rio de Janeiro. Com o passar dos anos, o turismo vem se tornando uma importante atividade econômica para a cidade e alinhado a isso, há um movimento crescente e considerável de visitantes que buscam por espaços gastronômicos e de lazer de qualidade, em face ao aumento da demanda turística que vem acontecendo por conta de novos atrativos turísticos inaugurados em municípios da região.

O Casario contará com estabelecimentos comerciais, serviços de interesse público e quiosques, e se tornará um dos principais pontos da gastronomia do município, além de representar um dos principais pontos turísticos situado na área central da cidade.

3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo, primordial, estabelecer as diretrizes básicas para a Concessão de Uso e respectiva gestão, operação e manutenção do CASARIO DO ALFERES, otimizando as condições de trabalho tanto para

¹Fonte: site da Prefeitura de Paty do Alferes.

os futuros locatários quanto para todo o universo dos usuários do equipamento, possibilitando a melhoria do fluxo de mercadorias e pessoas.

O projeto de uso do espaço deverá ser aliado a uma nova forma de gestão, valorizando a utilização de profissionais treinados tendo a capacidade de manter a sinergia entre a comunidade de comerciantes, a estrutura e os recursos existentes e os interesses do Município, que busca novas relações envolvendo o setor público e o privado em prol do fortalecimento da atividade turística e cultural.

A proposta neste TERMO DE REFERÊNCIA contemplados os locatários que estarão estabelecidos no espaço na estruturaplanejada.

4. DESCRIÇÃO DO CASARIO

4.1. Características Gerais

O Casario do Alferes foi construído a partir de 2022, por encomenda da Prefeitura do Município de Paty do Alferes possuindo uma área total construída de aproximadamente de 1.900,00 m², divididos conforme abaixo e figuras 02 e 03:

- CASARIO I – com 380,85 m² de área construída; 08 lojas a serem administradas;
- CASARIO II – com 39,27 m² de área construída; 01 loja a ser administrada;
- CASARIO III – com 498,06 m² de área construída; 08 lojas a serem administradas;
- CASARIO IV – com 332,05 m² de área construída; 01 loja a ser administrada;
- CASARIO V – com 440,56 m² de área construída; 06 lojas a serem administradas;
- Praça infantil – com 78,10 m² de área construída (loja 07);
- Rampas – com 83,36 m² de área construída;
- Ilha Aberta – com 24 m² de área construída (loja 06);
- Quiosques internos – 03 unidades de 9 m² cada;

Juliana Alves Massi
Turismóloga
Mat. 1951/01

- Contêineres externos – 02 unidades de aproximadamente 14m² cada (sendo 01 subdividido em 02 unidades de aprox. 7m² cada).

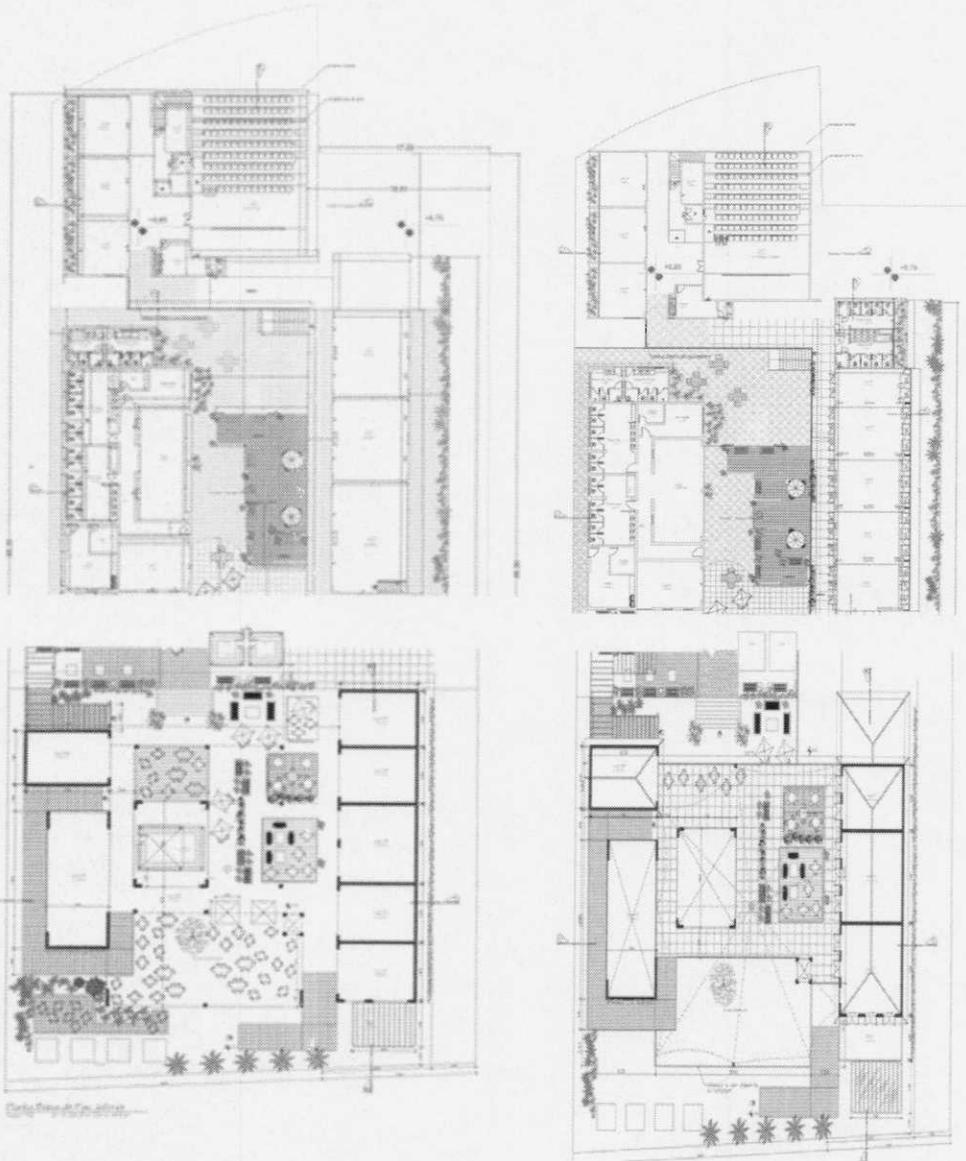


Figura 2

Figura 3

5. DIRETRIZES GERAIS

A Concessão de Uso do Casario do Alferes se realizará por um período de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por igual período caso seja de interesse da administração pública, a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO por parte do Município, e se encerrará com a formalização do respectivo TERMO DE DEVOLUÇÃO DE BEM PÚBLICO.

Deverão ser observados, entre outras obrigações, os conceitos de sustentabilidade, menor impacto ao meio ambiente, à paisagem da região e os parâmetros urbanísticos. A utilização do bem deverá considerar a utilização de

Juliana Alves Massi
Jurisconsulte
Mat. 1951/01

materiais que proporcionem a máxima integração do espaço com o centro urbano e o mínimo impacto ao meio ambiente e à paisagem local.

A exploração do Casario do Alferes deve buscar a harmonia entre a modernidade e o respeito às “raízes” da cidade, bem como o equilíbrio no mix de lojas e espaços para o comércio de alimentos (bares e restaurantes) e outros serviços de interesse da comunidade.

É importante que a exploração do Casario propicie o uso deste para diferentes funções e propósitos, respeitando as características do local previstas nas legislações municipais. A atuação da CONCESSIONÁRIA deve considerar o Casario como espaço de comércio local e sustentável, bem como um ponto turístico e um local de integração comunitária e propício às atividades culturais e recreativas.

A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes neste TERMO DE REFERÊNCIA e demais anexos do Edital e do Contrato para a realização das obrigações de gestão, operação e manutenção do equipamento, observados os conceitos da legislação ambiental e trabalhista vigentes, os parâmetros urbanísticos e as normativas relativas ao seu funcionamento.

5.1 Diretrizes para Manutenção e Conservação do equipamento

A CONCESSIONÁRIA ficará responsável pela manutenção dos itens abaixo necessários ao pleno funcionamento do equipamento incluindo manutenção preventiva, manutenção de rotina e manutenção corretiva, que deverão ser executados a contar da emissão do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO e todas as manutenções deverão seguir a legislação, normas e regulamentação aplicáveis em cada caso e incluir os seguintes itens, não exaustivos:

- a. Manutenção do sistema de segurança;
- b. Manutenção das centrais de refrigeração e de gás (caso haja);
- c. Limpeza rotineira (serviços de varredura, limpeza e desobstrução dos dispositivos de drenagem, incluindo banheiros, pisos, pias e janelas);
- d. Limpeza emergencial sempre que houver verificação de necessidade imediata;
- e. Limpeza de todas as caixas d'água. A limpeza da Caixa d'água localizada no Casario I só poderá ser realizada através de acesso pela loja 15. Tal informação deverá ser repassada obrigatoriamente ao locatário deste imóvel;
- f. Manutenção das instalações do sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio;
- g. Execução de programas de controle de pragas sinantrópicas, controle de cupins, desratização, desinsetização e controle de endemias;
- h. Manutenção e renovação do Plano de Prevenção Contra Incêndios - PPCI;
- i. Recolhimento periódico de lixo, em especial durante o horário de funcionamento;

- j. Segurança patrimonial;
- k. Manutenção do sistema de captação, registro e transmissão de imagens com o uso de câmeras de monitoramento no perímetro externo e no interior do prédio, sistema de gravação e armazenamento de imagens, disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Paty do Alferes, após sua implementação;
- l. Implementação de sistema de coleta e destinação seletiva de lixo;
- m. Outros que se mostrarem necessários para manutenção e atualidade do espaço.
- n. Apresentação, execução e manutenção de programas específicos com vistas ao aumento da eficiência na utilização de água e/ou reutilização de águas;
- o. Manutenção das estruturas de acessibilidade em adequado estado de conservação e utilização;
- p. Manutenção de jardins e de todo o paisagismo;
- q. Manutenção de elevador;
- r. Reparo e manutenção de facilidades, ambientes, paredes, pisos e revestimentos, caixilhos, forros, portas e outros, se houver;
- s. Manutenção das instalações elétricas;
- t. Manutenção das instalações hidráulicas sanitárias e;
- u. Manutenção e preservação do patrimônio municipal;

Os serviços de manutenção referidos nas alíneas “f” e “k” somente serão exigidos após sua efetiva implementação pelo poder CONCEDENTE.

É obrigação de a CONCESSIONÁRIA manter o Município informado a cerca de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto da Concessão, respondendo a qualquer pedido por ele formulado no prazo estipulado no CONTRATO.

Todas as atualizações necessárias ao adequado funcionamento do equipamento deverão ficar a cargo da CONCESSIONÁRIA, excetuando os casos em que a responsabilidade será do poder CONCEDENTE, que será responsável pelo funcionamento do espaço ao longo do Contrato, sob fiscalização do Município.

5.2 Diretrizes para Operação do equipamento

A proposta deverá contemplar os serviços associados à gestão, operação do Casario conforme indicados nos subitens a seguir. A operação deverá ser planejada de modo a obter a máxima funcionalidade do espaço, de forma eficaz e eficiente para melhorar a atratividade, conforto para a população de Paty do Alferes e demais visitantes, observada a identidade cultural do Casario.

Processo	51	
	8344	23
	1951	01

Jay

5.2.1 Diretrizes Gerais de Operação

- a. A CONCESSIONÁRIA terá o direito de explorar comercialmente todas as lojas e quiosques do CASARIO, exceto as lojas 07 (CASARIO II), 09, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20 (CASARIO III), 21, 22, 23, 24, 25 e 26 (CASARIO V), sendo estas de administração e responsabilidade da Prefeitura do Município de Paty do Alferes (PMPA);
- b. Fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a repassar mensalmente ao poder CONCEDENTE o valor mínimo de 20% (vinte por cento) referente ao valor total dos alugueis arrecadados, conforme valores previstos no Anexo II deste Termo;
- c. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade para se estruturar para as operações de gestão e locação imobiliária e exploração comercial das áreas do CASARIO, exceto das que são de responsabilidade do poder CONCEDENTE (PMPA);
- d. A CONCESSIONÁRIA deverá ter, ao longo de todo período de Concessão, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do objeto, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados no Casario, devendo participar de programas de capacitação disponíveis para os segmentos que operam no espaço;
- e. A CONCESSIONÁRIA deverá responsabilizar-se pelos ônus e obrigações correspondentes às legislações tributária, securitária, sanitária, ambiental e trabalhista de seus funcionários, inclusive de correntes de acordos, dissídios e convenções coletivas, e obrigações previdenciárias, que correrão por sua exclusiva conta;
- f. Nas relações firmadas com os LOCATÁRIOS a CONCESSIONÁRIA deverá observar e exigir o cumprimento das obrigações correspondentes às legislações tributária, securitária, sanitária, ambiental e trabalhista, inclusive de correntes de acordos, dissídios e convenções coletivas, e obrigações previdenciárias.
- g. A CONCESSIONÁRIA deverá obter por sua conta e ônus, as licenças, alvarás, autorizações, etc., que porventura venham ser exigidas por Órgãos Públicos ou Entidades competentes, não sendo responsabilizada por atrasos verificados na atuação dos órgãos públicos ou entidades competentes, referente à emissão das licenças e autorizações.
- h. É dever da CONCESSIONÁRIA cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, de acordo com a legislação vigente, e sempre visando à prevenção de acidentes no trabalho;
- i. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um ou mais profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, para realizar a interlocução com o Município durante o período contratual, que terá procuração para exercer todas as atividades de gestão junto ao Município;

Juliana Alves Massi
Jurismóloga
Mat. 1951/01

- j. A gestão do condomínio será feita com base em um Regulamento do Condomínio, o qual deverá ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA em conjunto com os LOCATÁRIOS e enviado ao Município.
- k. A CONCESSIONÁRIA deverá obrigatoriamente exigir de seus locatários a apresentação de projeto arquitetônico de utilização da loja a ser locada para prévia aprovação da CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE antes do início da ocupação do espaço, com o intuito de garantir as regras e critérios estabelecidos neste Termo de Referência, bem como a qualidade da identidade visual do Casario do Alferes. A não apresentação do projeto para aprovação prévia acarretará em penalização, devendo a CONCESSIONÁRIA e o locatário realizar todas as adequações estruturais exigidas pelo poder CONCEDENTE;
- l. A CONCESSIONÁRIA é obrigada a permitir o acesso da Administração Pública à todas as instalações ocupadas, para verificações e fiscalização;
- m. Fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a contratar, em da CONCEDENTE, e manter atualizado o seguro contra incêndio, responsabilidade civil e patrimonial a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO;
- n. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, o cumprimento de todos os itens presentes no Plano de Prevenção Contra Incêndios – PPCI, referente ao Casario do Alferes;
- o. A CONCESSIONÁRIA ficará responsável pela manutenção e recarga dos extintores de incêndio a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO;
- p. Instalação e operação de escritório da CONCESSIONÁRIA que concentre todas as atividades administrativas da CONCESSÃO;
- q. A CONCESSIONÁRIA poderá instalar seu escritório em local externo ao CASARIO devendo, neste caso, manter estrutura mínima na ÁREA DA CONCESSÃO para, ao menos, receber as demandas dos LOCATÁRIOS e usuários do CASARIO e do PODER CONCEDENTE, e realizar seu correto encaminhamento ao setor responsável da CONCESSIONÁRIA e/ou ao PODER CONCEDENTE, conforme o caso;
- r. O CONCEDENTE será responsável por disponibilizar mobiliário de uso das áreas comuns de circulação e praça de alimentação, ficando a CONCESSIONÁRIA obrigada a realizar a limpeza, manutenção, conservação e reposição dos mesmos em caso de dano ou avaria mantendo os mesmos modelos de cada estrutura;
- s. O mobiliário e os equipamentos adquiridos pela CONCESSIONÁRIA para utilização no prédio serão acrescidos ao patrimônio do CASARIO, podendo usá-los, gozá-los e dispô-los, sendo revertidos ao patrimônio público ao término do contrato;
- t. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro e inventário dos Bens

Juliano Alves Mass.
Jurisôloga
1951/01

- Reversíveis e atender as exigências legais e regulamentares a eles relativas, empreendendo os melhores esforços para sua conservação;
- u. Na interpretação do CONTRATO, prevalecerá o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular;
 - v. As benfeitorias que vierem a ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, inclusive as de utilidade e as voluntuárias, deverão ser previamente autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, não ensejando qualquer tipo de indenização por parte do Município, ao término do CONTRATO;
 - w. Quando do advento do término contratual, os Bens Reversíveis deverão estar em condições adequadas de conservação e funcionamento de forma a permitir a continuidade da operação do objeto concedido pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses após o término de vigência da Concessão de Uso, salvo excepcionalmente quando tiverem vida útil menor;
 - x. A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE projeto de instalação de bicicletário e/ou paraciclos, ficando responsável pela sua instalação, operação, conservação e manutenção, devendo o projeto ser aprovado pela área competente do PODER CONCEDENTE;
 - y. Fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a cobrar o valor do aluguel referente a cada loja conforme tabela de avaliação imobiliária disposta no ANEXO II, podendo a mesma trabalhar com uma margem de variação do valor de até 10% a mais ou a menos conforme tabela apresentada neste anexo.
 - z. Em caso de vacância de alguma loja por mais de 04 meses a CONCESSIONÁRIA poderá propor ao poder CONCEDENTE novo tipo de atividade econômica a ser explorada na loja vaga, ficando a cargo do poder CONCEDENTE analisar, avaliar e aprovar tal solicitação;
 - aa. Ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA optar pela instalação de sistemas de geradores de energia ou similares, desde que o projeto de instalação, devidamente aprovado pela concessionária do serviço público - LIGHT, seja autorizado pelo poder CONCEDENTE (PMPA);
 - bb. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar obrigatoriamente em no mínimo 01 (um) dia da semana, preferencialmente sexta, sábado ou domingo, 01 (uma) apresentação de música ao vivo no estilo voz e violão nos horários descritos abaixo no item "bb" e em espaço demarcado previamente pelo poder CONCEDENTE, como ação de lazer e entretenimento aos visitantes e usuários do Casario;
 - cc. Nos demais dias a CONCESSIONÁRIA poderá disponibilizar ou autorizar aos locatários a realização de música ao vivo no estilo voz e violão (em formato de apresentação acústica) desde que a partir das 18 horas em dias de semana e das 11 horas aos sábados, domingos e feriados, não ultrapassando em nenhuma hipótese o horário das 22 horas e realizando o controle relacionado ao volume do som, garantindo assim o bom funcionamento do espaço e o bem-estar da vizinhança;

- dd. É vedada a realização de eventos temporários de qualquer cunho ou natureza, exceto quando previamente aprovado pelo poder CONCEDENTE (PMPA) e devendo a solicitação e o projeto do mesmo ser apresentado com até 30 dias de antecedência do evento;
- ee. A CONCESSIONÁRIA deverá informar a todos os locatários que os mesmos deverão obrigatoriamente participar de capacitações, ofertadas pelo poder CONCEDENTE, voltadas para o segmento de gastronomia e atendimento ao visitante 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;
- ff. A CONCESSIONÁRIA deverá obrigatoriamente informar a todos os locatários que os mesmos deverão apresentar previamente à ocupação da loja e assinatura do contrato de ocupação da mesma, os tipos de mobiliário e equipamentos que serão alocados no mezanino de forma a garantir que a capacidade de carga do mesmo seja respeitada, não colocando em risco a integridade física tanto do locatário quanto dos usuários do Casario;
- gg. Fica a critério do poder CONCEDENTE determinar a responsabilidade de utilização e gestão das áreas de depósitos localizadas no Casario do Alferes, podendo o mesmo requisitar a utilização dos espaços para uso próprio conforme sua necessidade;
- hh. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do Município (poder CONCEDENTE), aguardando a diretriz do mesmo.

5.2.2 Diretrizes Gerais de exploração do Casario do Alferes

- a. A CONCESSIONÁRIA poderá obter receitas derivadas da exploração comercial, diretamente ou por meio de terceiros, das lojas e quiosques da área interna da ÁREA DA CONCESSÃO;
- b. A exploração comercial das lojas do CASARIO, por parte da CONCESSIONÁRIA, fica limitada aos ramos de atividade econômica principal, indicadas abaixo:
- Comércio de serviços de alimentação: cafés, padarias, casas de suco, sorveterias, choperias, cervejarias, doçarias, lanchonetes, pubs, bistrôs e restaurantes;
 - Comércio de produtos alimentícios, bebidas e outros não especificados: adegas, frios e laticínios, floriculturas, rotisseries;
 - Outros: lotérica, serviços bancários, cartório; e outros serviços públicos autorizados pela CONCEDENTE.
- c. Fica obrigada a CONCESSIONÁRIA a realizar a locação dos espaços disponíveis

e de sua administração de forma a garantir a diversificação mínima dos estabelecimentos que irão compor o CASARIO DO ALFERES conforme tabela abaixo:

TABELA DE DIVERSIFICAÇÃO MÍNIMA DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS			
ITEM	TIPO DE SEGMENTO	QUANTIDADE MÁXIMA POR SEGMENTO	REGRA DE FUNCIONAMENTO
01	Restaurante gastronomia diversa	02 (dois)	Obrigatório ao menos 01 (um) funcionar 06 (seis) dias na semana com serviço de almoço
02	Estabelecimento com especialidade em massas	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
03	Estabelecimento com especialidade em comida Japonesa	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
04	Estabelecimento tipo Creperia	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
05	Estabelecimento tipo Empório	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
06	Estabelecimento com especialidade em comidas de "Boteco"	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
07	Estabelecimento tipo "PUB"	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
08	Estabelecimento com especialidade em cervejas artesanais	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
09	Estabelecimento tipo "Padaria Gourmet"	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
10	Estabelecimento tipo Hamburgueria	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
11	Estabelecimento tipo Pizzaria	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo
12	Estabelecimento tipo Hamburgueria e pizzaria (no mesmo estabelecimento)	01 (um)	Obrigatório funcionamento mínimo de quarta a domingo

Observação: Com relação ao item 12 da tabela acima, caso não haja nenhum empreendimento do seguimento ao qual o mesmo se refere, o espaço poderá ser ocupado por segmento do tipo Pizzaria ou do tipo Hamburgueria, podendo haver no máximo 02 (dois) estabelecimentos de ambos os segmentos gastronômicos no Casario.

- d. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar autorização prévia do PODER CONCEDENTE para explorar atividades diversas daquelas descritas acima, desde que guardem relação com atividades de alimentação e serviços de gastronomia, comércio de produtos alimentícios ou outros similares, desde que respeitadas as demais regras e vedações deste TERMO DE REFERÊNCIA e mediante prévia autorização da CONCEDENTE.

Juliana Alves Massi
 Jurismóloga
 Mat. 1951/01

- e. É vedada a exploração de lojas, quiosques ou espaços temporários para instalação de pessoas físicas ou jurídicas cuja atividade econômica principal se caracterize pela comercialização de produtos eletroeletrônicos, comércio de móveis e utilidades domésticas, artigos de vestuário e calçados, veículos ou relacionados, animais domésticos, silvestres, ainda que com certificação e autorização do IBAMA, bem como para comercialização de produtos na modalidade de comércio atacadista.
- f. É vedada a exploração de lojas/quiosques/espacos para a realização de atividades típicas de supermercados e hipermercados;
- g. É vedada a exploração de espaços vagos (lojas e quiosques) para instalação de comércio temporário, também conhecido como *pop up store*.
- h. É vedada a veiculação de qualquer atividade ou propaganda política, religiosa ou que estimule a prática de atos ilegais ou que atentem contra o decoro público.
- i. É vedada a existência de mais de 02 (dois) estabelecimentos comerciais que possuam a mesma composição acionária, mesma razão social ou mesmo nome fantasia no CASARIO, de modo a resguardar a diversificação dos lojistas;
- j. Os seguintes itens básicos deverão estar disponíveis sem qualquer ônus para o USUÁRIO: sanitários, fraldários, acesso e auxílio a deficientes e outros previstos pela regulamentação vigente;
- k. É vedada a disponibilização pela CONCESSIONÁRIA, ou por terceiros por ela autorizados, de carrinhos de compras em toda a área do CASARIO;
- l. A utilização da área total por parte da CONCESSIONÁRIA fica condicionada à obtenção das respectivas licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas, conforme a legislação pertinente;
- m. A CONCESSIONÁRIA poderá submeter, a cada período de 05 (cinco) anos a partir da publicação do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO, nos termos do CONTRATO, solicitação de modificação das diretrizes estabelecidas neste item e seus subitens, objetivando acompanhar a evolução na forma e atendimento do mercado de consumo e consumidor local.

5.2.3 Diretrizes de exploração da área do CASARIO DO ALFERES

- a. Para o primeiro e segundo pavimentos a CONCESSIONÁRIA poderá explorar as atividades descritas no item 5.2.2, Diretrizes Gerais de exploração do Casario do Alferes, na forma deste item.
- b. Visando à manutenção do Casario do Alferes, poderá ser permitida a comercialização de produtos nas lojas ou quiosques através de autoatendimento, o que se caracteriza pela realização de todo o processo de compra (da escolha do produto/serviço até o pagamento pelo mesmo) por parte do cliente, sem qualquer auxílio externo de atendimento, desde

que aprovado previamente junto ao poder CONCEDENTE.

5.2.3.1 Diretrizes de exploração das Unidades do Casario

A área do Casario do Alferes é dividida em 05 (cinco) unidades – CASARIO I, CASARIO II, CASARIO III, CASARIO IV E CASARIO V, e como regra geral em toda a área do CASARIO DO ALFERES, somando-se as 05 (cinco) unidades, não poderá haver exploração superior a 02 (duas) lojas consecutivas para um mesmo locatário, conforme detalhamento abaixo:

- I. CASARIO I: Esta unidade possui 08 lojas (loja 01, 02, 03, 04, 05, 13, 14, e 15) subdivididas entre os pavimentos inferior e superior (conforme Figuras 4 e 5 abaixo);

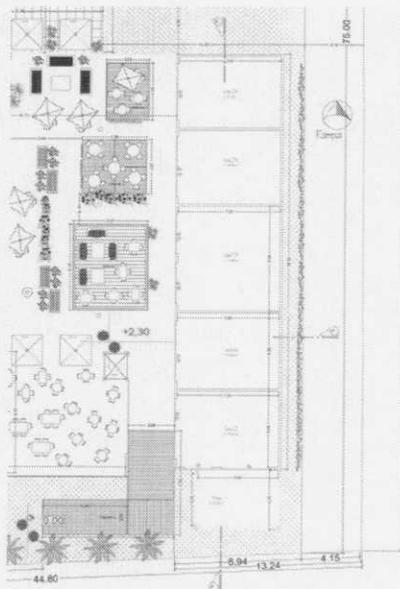


Figura 4 – pavimento inferior

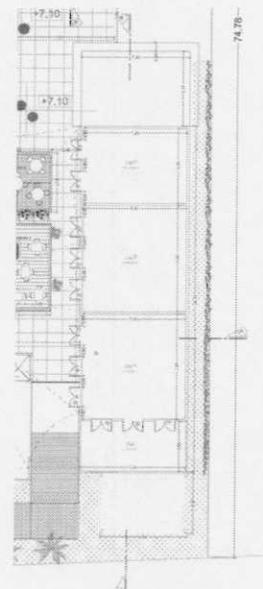


Figura 5 – pavimento superior

- a. Nos quadrantes internos do CASARIO I, não pode haver exploração superior a 02 (duas) lojas consecutivas para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade, de forma a garantir a diversificação das lojas consecutivas para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade;
 - b. São ao todo 08 (oito) lojas com área variando entre 37,62m² e 54,00m².
 - c. A CONCESSIONÁRIA, a seu critério, deverá variar entre segmentos de estabelecimentos para que não haja repetição, conforme descrito no item 5.2.2, alínea “b”;
- II. CASARIO II: Esta unidade possui 01 loja (loja 08), 01 Ilha (loja 06) e um playground (loja 07) no pavimento inferior, sendo a área total da loja 07 destinada à estrutura de recreação infanti (“Kid’sPlay”) que será disponibilizada pelo poder CONCEDENTE e as demais lojas (06 e 08) de

administração da CONCESSIONÁRIA (conforme Figura 6 abaixo);

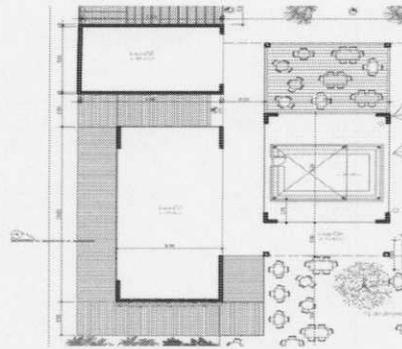


Figura 6 – pavimento inferior

- a. Nos quadrantes internos do CASARIO II, não pode haver exploração superior a 02 (duas) lojas consecutivas para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade, de forma a garantir a diversificação das lojas consecutivas para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade;
- b. A área de lojas abrange o perímetro interno do Casario. Ao todo são 03 (três) espaços com áreas variando entre 39,27m² e 74,10m².
- c. A manutenção e limpeza da loja 07, área destinada à infraestrutura de recreação infantil (“Kid’s Play”), será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;
- d. A CONCESSIONÁRIA, a seu critério, deverá variar entre segmentos de estabelecimentos para que não haja repetição, conforme descrito no item 5.2.2, alínea “b”;

III. CASARIO III: Esta unidade possui 03 lojas no nível inferior (lojas 09, 10 e 11) e 05 lojas no nível superior (lojas 16, 17, 18, 19 e 20) que serão de administração do poder CONCEDENTE (PMPA) (conforme Figuras 7 e 8 abaixo):

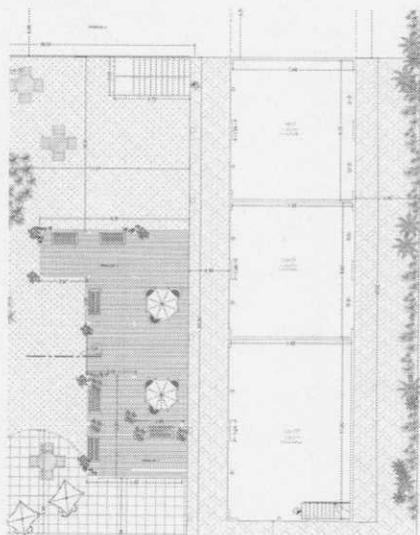


Figura 7 – pavimento inferior

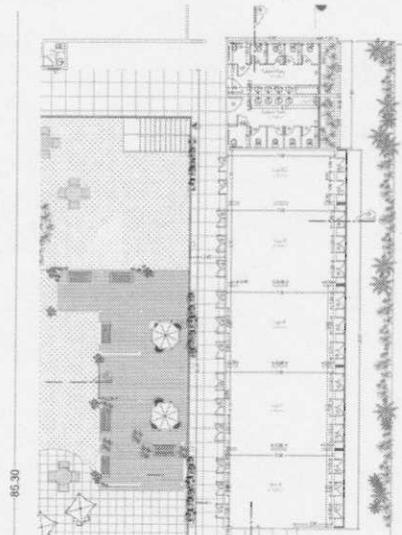


Figura 8 – pavimento superior

- a. Será de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA realizar toda limpeza e manutenção da área comum do Casario III, incluindo limpeza e manutenção interna dos banheiros, localizados no pavimento superior (conforme figura 8);
 - b. Nas lojas do pavimento inferior que serão administradas pela PMPA funcionarão os seguintes espaços: Museu da Cachaça (loja 09), Casa do Artesão (loja 10) e Casa do Produtor (loja 11).
- IV. CASARIO IV: Esta unidade possui 01 loja no nível inferior (loja 12) que será de administração da CONCESSIONÁRIA, bem como 02 (duas) áreas de depósitos, banheiros (tanto do público em geral quanto os de serviço), lixeira e sala de administração (conforme Figura 9 abaixo):

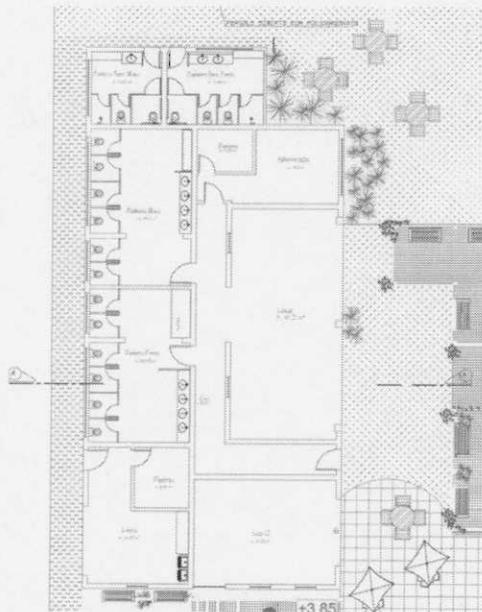


Figura 9 – pavimento inferior

- a. A área de loja de administração da CONCESSIONÁRIA fica localizada no Casario IV, no pavimento inferior. Será 01 (uma) loja com acesso pela circulação interna do Casario com área de 37,01m².
 - b. A CONCESSIONÁRIA, a seu critério, deverá colocar a loja dentro dos quesitos de segmentos de estabelecimentos, conforme descrito no item 5.2.2, alínea “b”;
 - c. Os demais espaços conforme já mencionados anteriormente (banheiros, depósitos, lixeira e sala de administração) serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e deverão seguir as regras e critérios constantes deste Termo de Referência.
- V. CASARIO V: Esta unidade possui 06 (seis) lojas no nível superior (lojas 21, 22, 23, 24, 25 e 26) que serão de administração do poder CONCEDENTE

Juliana Alves Massi
Jurisconsulte
Mat. 1951/01

(PMPA), sendo que neste espaço constará o AUDITÓRIO – “loja 21” (sala polivalente com 117 lugares) e a área de CAMARIM – “loja 23” (conforme Figura 10 abaixo):

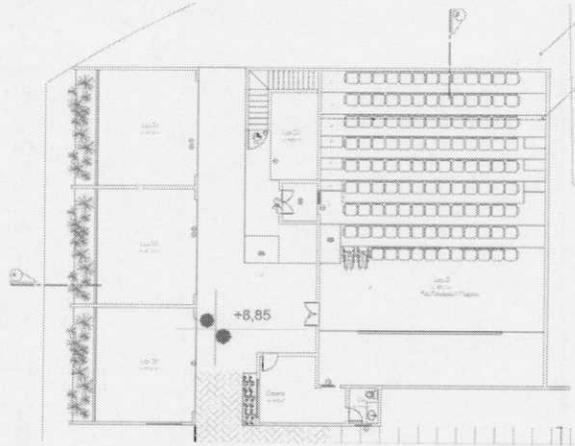


Figura 10 – pavimento superior

VI. QUIOSQUES INTERNOS: Esta unidade possui 03 (três) quiosques no pavimento inferior na parte interna do Casario que serão de administração da CONCESSIONÁRIA (conforme espaços destacados em amarelo na Figura 11 abaixo):

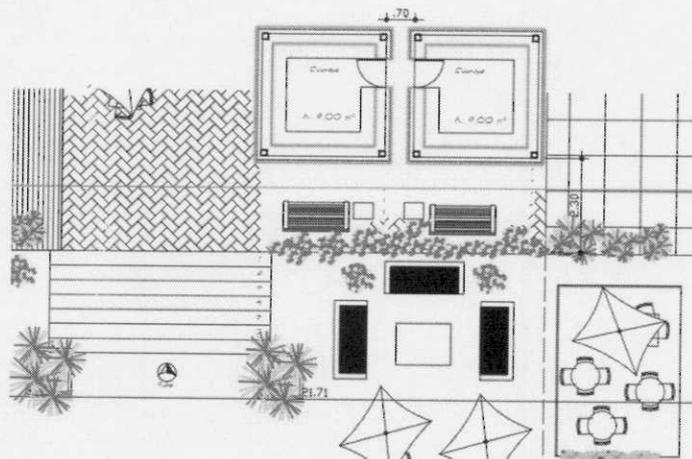


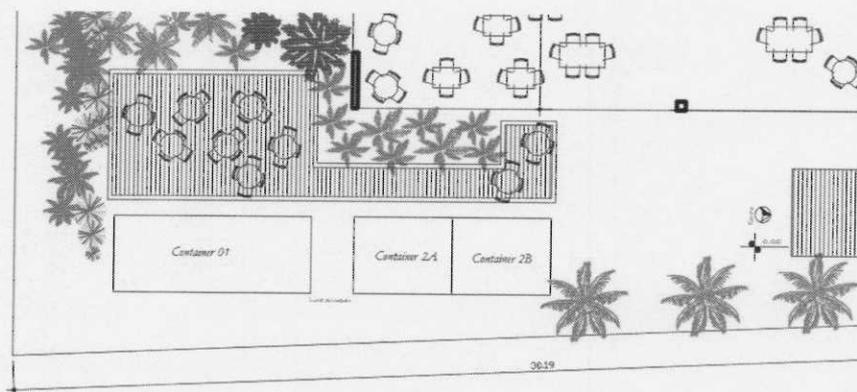
Figura 11 – pavimento inferior

- a. Nos quadrantes internos da área de QUIOSQUES, não pode haver exploração superior a 02 (duas) unidades para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade, de forma a garantir a diversificação dos espaços consecutivos para um mesmo locatário e mesmo ramo de atividade;
- b. Ao todo são 03 (três) quiosques com área de aproximadamente 9m².
- c. A CONCESSIONÁRIA, a seu critério, deverá variar entre segmentos de estabelecimentos para que não haja repetição, conforme descrito no item 5.2.2, alínea “b”;

5.2.3.2 Diretrizes de exploração da área de Containers do Casario.

A área externa de containers do pavimento térreo do Casario do Alferes é organizada em 02 (dois) containers, de 20 pés cada, para serviços de alimentação, conforme detalhamento abaixo (e figura 11):

- I. 01 (um) Container de 20 pés – CONTAINER 01, sendo cada lado para a comercialização de serviços de lanches sendo este: comercialização de “churrasquinho”;
- II. 01 (um) Container de 20 pés subdivididos em 02 (dois) – CONTAINER 02 (A e B), sendo cada lado para a comercialização de serviços de lanches sendo estes: hamburgueres/pasteis, sorvetes, etc, e Crepe, desde que não sejam do mesmo segmento alimentício;



Planta Baixa do Pav. Inferior

Figura 12 – pavimento superior

- III. DECKS - Os decks já existentes são destinados às áreas de mesas e cadeiras. Ainda que as respectivas áreas sejam privativas e consideradas extensão exclusiva de cada estabelecimento, a CONCESSIONÁRIA deverá especificar, através do Regulamento de Condomínio, os critérios de exploração incluindo a tipologia dos móveis e equipamentos que poderão ser instalados na respectiva área, devendo o projeto ser aprovado junto ao poder CONCEDENTE. Fica expressamente proibido a utilização de mobiliários de material plástico e que não atendam ao padrão mínimo exigido pelo poder concedente. A segurança patrimonial da área de DECKS é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- IV. A CONCESSIONÁRIA ficará responsável pela comercialização nos termos deste TERMO DE REFERÊNCIA e do CONTRATO.

Juliana Alves Massi
 Jurismóloga
 Mat. 1951/01

5.2.4 Diretrizes de Funcionamento e de acesso ao Casario do Alferes

- a. O horário mínimo de funcionamento do Casario do Alferes, para o público externo, será:
 - De quarta a sábado, no mínimo, das 10h00min às 23h59min;
 - Nos domingos e nos feriados, no mínimo, das 10h00min às 19h00min.
- b. A CONCESSIONÁRIA poderá prever funcionamento do CASARIO durante 24h por dia, conforme Regulamento do espaço, a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA na formado CONTRATO;
- c. O ingresso, circulação ou permanência no Casario do Alferes de LOCATÁRIOS, seus funcionários e fornecedores será permitido das 5h00min até 02 horas após o fechamento ao público, mediante porte e uso constante de crachá individual, padronizado pela CONCESSIONÁRIA;
- d. A CONCESSIONÁRIA poderá autorizar aos containeres do pavimento térreo na área externa ao CASARIO, que possuem acesso independente à circulação dos corredores internos do Casario, a funcionar em horários extraordinários, permanecendo, a CONCESSIONÁRIA, responsável pela segurança e o controle de circulação no interior do CASARIO;
- e. No horário de encerramento das atividades comerciais da parte interna do Casario, a equipe da CONCESSIONÁRIA procederá ao fechamento dos portões e acessos do prédio, deixando apenas um deles para entradas e saídas controladas, a partir do qual fará sinalização de direcionamento na circulação, com indicação das áreas que ainda manterão estabelecimentos abertos;
- f. A CONCESSIONÁRIA deverá divulgar adequadamente ao público em geral e aos LOCATÁRIOS a adoção de esquemas especiais de funcionamento quando da ocorrência de situações excepcionais ou quando ocorrerem alterações nas características operacionais dos serviços relativos ao objeto da CONCESSÃO.

5.2.5 Diretrizes de Operação de Carga e Descarga de Mercadorias e Equipamentos

- a. A operação de carga e descarga de mercadorias e equipamentos, para todas as lojas, quiosques e containeres, deverá ser efetuada de segunda a sábado, em horário proposto pela CONCESSIONÁRIA, exceto em dias em que não houver funcionamento do CASARIO, e após este horário, somente mediante aprovação expressa da CONCESSIONÁRIA;
- b. Constituem serviços de movimentação de mercadorias os de cargas e descargas de mercadorias a granel e ensacados, pesagem, embalagem, ensaque, arrasto, posicionamento, acomodação, reordenamento, reparação da carga, amostragem, arrumação, remoção, classificação, empilhamento, transporte com carrinhos, paletização; operações de equipamentos de carga e descarga; pré-limpeza e

- limpeza em locais necessários à viabilidade das operações ou a sua continuidade.
- c. Havendo necessidade de abastecimento suplementar, este deverá ocorrer com prévia autorização da CONCESSIONÁRIA;
 - d. É vedado o abastecimento durante todo o período de funcionamento em que o CASARIO estiver aberto ao público. O mesmo deverá ocorrer fora dos horários de funcionamento do espaço;
 - e. A operação de carga e descarga nas câmaras frias e depósitos de lixo seco e orgânico do CASARIO somente será permitida nos horários definidos pela CONCESSIONÁRIA;
 - f. A CONCESSIONÁRIA deverá manter controle de acesso de todos os fornecedores de mercadorias dos LOCATÁRIOS;
 - g. Durante a operação de carga ou descarga de mercadorias e equipamentos deverão ser exigidos pela CONCESSIONÁRIA os seguintes aspectos:
 - Todos os produtos deverão ser transportados e embalados de modo que não propiciem vazamento e não liberem resíduos de qualquer espécie;
 - O transporte de cargas deverá ser feito pelos corredores e rampas de acesso ao segundo pavimento, não sendo permitido o uso das escadas convencionais, bem como elevador;
 - As mercadorias e equipamentos transportados não poderão ser depositados nos corredores ou demais áreas de uso coletivo além do tempo necessários para o seu manuseio e depósito no interior dos estabelecimentos;
 - Os caminhões frigoríficos ou similares, quando estacionados na área de carga e descarga em local previamente designado e demarcado pela PMPA junto à CONCESSIONÁRIA, deverão evitar o escoamento de resíduos orgânicos (ou fluídos produzidos pelo descongelamento dos alimentos), despejado para a via e bocas de lobo da rede pluvial, evitando o mau cheiro e a proliferação de vetores. A contaminação do local pela liberação destes resíduos ensejará aplicação de penalidades previstas na legislação municipal vigente, bem como às demais legislações ambientais, sanitárias e de posturas pertinentes.
 - h. A CONCESSIONÁRIA é obrigada a garantir a limpeza da área de carga e descarga a todo o momento.

5.2.6 Diretrizes de Limpeza, Conservação e Controle de Pragas.

- a. A CONCESSIONÁRIA deverá prover os serviços de zeladoria na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom andamento dos SERVIÇOS no CASARIO.
- b. A CONCESSIONÁRIA deverá adquirir todo o material de consumo e peças de reposição que utilizar na execução dos serviços de zeladoria.
- c. Compete a CONCESSIONÁRIA a execução de serviços de limpeza das áreas internas e externas do CASARIO, durante o horário de funcionamento do mesmo, incluindo neste serviço a gestão de resíduos, por meio de política de segregação e coleta seletiva e atendimento às legislações vigentes e suas alterações

- posteriores.
- d. A execução de serviços de limpeza pela CONCESSIONÁRIA abrange as seguintes atividades:
- i. Limpeza, por meio de lavagem, higienização e desinfecção de todos os ambientes e superfícies fixas, de forma a promover a remoção de sujidades visíveis, tais como poeira, manchas, lodo, líquidos e resíduos. Os serviços serão executados nas instalações do CASARIO sob administração da CONCESSIONÁRIA, em superfícies tais como: mobiliários, portas, pisos, paredes, armários, corredores, parapeitos, rodapés, janelas, ventiladores, luminárias em geral (inclusive externas), parte interna e externa do prédio, escadas, cortinas, persianas, grades, balcões, maçanetas, mesas, cadeiras, instalações sanitárias, extintores de incêndio, telefones, lixeiras, espelhos, dispensadores, saboneteiras (limpeza das faces interna e externa), papeleiras, elevadores, escadarias, circulações, vidros, vidraças, tetos, placas de comunicação visual, filtros e bebedouros, tapetes, dentre outros;
 - ii. Limpeza e conservação de todos os espaços internos e externos de uso comum e público, inclusive as lixeiras;
 - iii. Limpeza e polimento de metais tais como: válvulas, registros, sifões, fechaduras etc.;
 - iv. Limpeza periódica de caixa d'água;
 - v. Abastecimento, sempre que necessário, de dispensadores, saboneteiras, papel higiênico e papel toalha;
 - vi. Limpeza e desobstrução de ralos de escoamento, inclusive seu desentupimento quando necessário;
 - vii. Limpeza interna de bebedouros;
 - viii. Recolhimento e entrega de materiais perdidos para o responsável do PODER CONCEDENTE;
 - ix. Varrição e lavagem de áreas internas e externas (incluindo todas as áreas comuns de circulação de público), entrada e saída do CASARIO;
 - x. Remoção de lixo das lixeiras; e
 - xi. Segregação, acondicionamento e transporte interno dos resíduos, até o local de sua coleta.
- e. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de modo a evitar interferências no bom andamento da rotina de funcionamento dos estabelecimentos e na visita dos USUÁRIOS, podendo, inclusive, executá-los em horários alternativos ao do funcionamento do CASARIO.
- f. Todos os produtos utilizados para limpeza e desinfecção deverão estar registrados no Ministério da Saúde.
- g. Em relação à coleta seletiva de resíduos, a CONCESSIONÁRIA deve promover campanhas, capacitações e outras atividades em conjunto com o PODER CONCEDENTE para garantir a correta segregação dos resíduos. A CONCESSIONÁRIA fará o acondicionamento, coleta e destinação do lixo produzido no interior do Casario, devendo destinar os resíduos recicláveis exclusivamente à associação e/ou cooperativa de coleta seletiva do Paty do Alferes e devendo

- atender aos dispostos nas legislações vigentes;
- h. O lixo deverá ser separado em contêineres tampados, forrados e com classificação em lixo orgânico, seco e reciclável;
 - i. Os roteiros e horários de coleta de lixo serão determinados pela CONCESSIONÁRIA e amplamente divulgados aos LOCATÁRIOS.
 - j. Cada LOCATÁRIO armazenará seu lixo, devidamente separado, no interior do seu estabelecimento, até os horários da coleta, sendo proibida sua colocação nos corredores ou áreas de uso coletivo, bem como sua apresentação à coleta de forma misturada, ou em embalagens abertas, rasgadas ou em desacordo com o padrão estabelecido;
 - k. É proibido fornecer resíduos de qualquer espécie acatadores ou recicladores nas dependências do Casario;
 - l. A CONCESSIONÁRIA deverá colocar à disposição dos usuários do CASARIO recipientes próprios (lixeiras) que garantam a separação dos resíduos sólidos gerados durante o seu funcionamento, para apresentação à coleta seletiva;
 - m. Compete a CONCESSIONÁRIA o controle integrado de pragas no CASARIO, incluindo áreas internas e externas, para insetos, aracnídeos, determinados mamíferos (camundongos, ratos, ratazanas, morcegos), aves e outras pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos USUÁRIOS do CASARIO.
 - n. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a dedetização, preferencialmente, nos horários em que não haja funcionários no CASARIO.
 - o. A CONCESSIONÁRIA deverá executar, no mínimo semestralmente, os serviços de controle de pragas (desinsetização, descupinização e desratização).
 - p. É dever da CONCESSIONÁRIA realizar atividades de monitoramento e controle de pragas, contemplando medidas de prevenção, inspeção, dedetização e erradicação.
 - q. A CONCESSIONÁRIA deverá tomar as devidas providências em até 02 (duas) horas, nos casos de ocorrências pontuais e urgentes (p.ex., surgimento de ratos) comunicadas por funcionários, por USUÁRIOS, pelo PODER CONCEDENTE ou pelos LOCATÁRIOS.
 - r. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a primeira desinsetização de modo geral e completo, abrangendo áreas internas e externas do CASARIO, inclusive as caixas de passagem de esgoto, caixas de passagem fluviais, e caixas de rede elétrica.
 - s. O serviço de controle de vetores e pragas urbanas deverá ser realizado por empresa especializada que detenha licenciamento junto à autoridades anitária e ambiental competente.
 - t. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE a comprovação de execução de serviço contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - i. Local (área do CASARIO) onde foi realizado o serviço;
 - ii. Praga(s) alvo;
 - iii. Data de execução dos serviços;

PMPA 66
8344 23
1951 01

- iv. Prazo de assistência técnica, escrito por extenso, dos serviços por praga(s) alvo;
 - v. Grupo(s) químico(s) do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
 - vi. Nome e concentração de uso do(s) produto(s) eventualmente utilizado(s);
 - vii. Orientações pertinentes ao serviço executado;
 - viii. Nome do responsável técnico com o número do seu registro no conselho profissional correspondente;
 - ix. Número do telefone do Centro de Informação Toxicológica; e
 - x. Identificação da empresa especializada prestadora do serviço com: razão social, nome fantasia, endereço, telefone e números das licenças sanitária e ambiental com seus respectivos prazos de validade.
- u. Com a antecedência devida, deverão ser afixados cartazes informando a realização da desinfestação, com a data da aplicação, o nome do produto, grupo químico, telefone do Centro de Informação Toxicológica e números das licenças sanitárias e ambientais.
- v. As embalagens vazias deverão ser retornadas ao seu estabelecimento operacional logo após o seu uso, para inutilização e descarte.

5.2.7 Diretrizes de Operação e Manutenção das Instalações e Equipamentos

- a. É dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações do CASARIO DO ALFERES sob sua responsabilidade, que deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e SERVIÇOS, conforme determinado no CONTRATO.
- b. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção e prevenção de falhas de todos os sistemas e infraestrutura presentes no CASARIO, englobando, mas não se limitando a:
 - i. Instalações elétricas;
 - ii. Instalações hidráulicas;
 - iii. Rede de dados;
 - iv. Sistema de combate a incêndio;
 - v. Vidros;
 - vi. Pavimentação;
 - vii. Elevador;
 - viii. Sistema de refrigeração e Câmara Fria (quando houver);
 - ix. Central de gás e rede de distribuição;
 - x. Circuito Fechado de Televisão – CFTV; e

Processo nº	8344	83
	1951	01

67

JM

- xi. Equipamentos e mobiliários;
- c. Em relação ao item “xi”, “Equipamentos e mobiliários”, a obrigatoriedade de manutenção desses itens por parte da CONCESSIONÁRIA se restringe aqueles integrantes do seu patrimônio ou do PODER CONCEDENTE, não abarcando os itens obtidos pelos LOCATÁRIOS, ainda que instalados no CASARIO.
- d. Os serviços de manutenção de equipamentos como elevador, ar-condicionado, sistema de refrigeração, sistema de abastecimento de gás e links de comunicação devem ser realizados por empresas especializadas e profissionais devidamente capacitados, cabendo à CONCESSIONÁRIA obter e preservar atualizados os laudos técnicos dessas empresas atestando as boas condições de uso desses equipamentos, observadas as garantias de cada equipamento.
- e. É proibida, sob qualquer forma, objetivo ou tempo, a utilização ou manutenção nas dependências do Casario de botijões, cilindros ou quaisquer artefatos de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP;
- f. Os aquecedores de ambiente (estufas) somente serão permitidos se forem elétricos, ligados a tomadas com capacidade para tanto (previstas em projeto aprovado pela CONCESSIONÁRIA) ou a gás, desde que ligados à central estacionária do Casario e garantidos por respectivo laudo técnico do fornecedor reabastecedor do combustível;
- g. Equipamentos de preparo e/ou aquecimento de alimentos, tais como fogões e fornos, somente serão permitidos nos bares, restaurantes e em refeitório de serviço, mediante projetos aprovados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que sejam elétricos ou alimentados por conexão à central estacionária de gás;
- h. É proibido o uso de espiriteiras, fogareiros, lampiões e/ ou qualquer assemelhado ou ainda qualquer equipamento que utilize álcool, querosene, óleo de qualquer tipo, lenha, ou outro material combustível;
- i. No caso de aquecedores de ambiente externo utilizados por restaurantes, os mesmos só poderão ser utilizados em caso de aprovação prévia pelo poder CONCEDENTE;
- j. O aquecimento de água para consumo próprio será possível, nas lojas e quiosques e containeres em geral;
- k. Deverão ser obedecidas as normas de prevenção contra incêndio, previstas no Código de Prevenção de Incêndio – conforme legislação vigente e suas atualizações.
- l. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as manutenções corretivas e/ou substituições que se façam necessárias para o bom funcionamento do CASARIO nos prazos e condições definidos.
- m. A CONCESSIONÁRIA deverá programar as manutenções preferencialmente em data e horário de modo a não interferir nas atividades de funcionamento dos estabelecimentos em operação no CASARIO.

Juliana Alves Massi
Jurismóloga
Mat. 1951/01
JM

- n. A CONCESSIONÁRIA deverá atender prontamente as manutenções corretivas, para que não haja dano ao perfeito funcionamento do CASARIO e a operação dos estabelecimentos.
- o. A CONCESSIONÁRIA deverá registrar e controlar por meio de Registro de Ocorrência, todas as ocorrências de manutenção.
- p. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar todo material necessário à realização das manutenções, como peças de reposição, lâmpadas, produtos, dentre outros, com a finalidade de manter o perfeito funcionamento dos equipamentos integrantes da CONCESSÃO.
- q. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar a legislação vigente e observar as boaspráticas, técnica e ambientalmente recomendadas, quando da realização de atividades com produtos, quer seja em termos de qualidade, quantidade ou destinação.

5.2.8 Diretrizes de Segurança e Bem-Estar.

- a. Os encargos da CONCESSIONÁRIA relacionados ao acesso e segurança do CASARIO podem ser divididos em segurança patrimonial, acesso e monitoramento e gerenciamento de imagens de segurança.
- b. É encargo da CONCESSIONÁRIA adotar as providências necessárias para garantir aos USUÁRIOS adequadas condições de acesso, circulação e segurança nas dependências do CASARIO.
- c. Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deve manter disponível número suficiente de profissionais de segurança, de modo a desempenhar corretamente as funções de vigilância patrimonial, portaria e monitoramento de Circuito Fechado de Televisão (CFTV), além de caber a ela providenciar treinamento adequado a esses profissionais.
- d. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela segurança dos bens e pessoas que estejam no CASARIO cabendo a ela executar, por meio de vigilantes treinados, rondas frequentes na área de sua responsabilidade adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da ordem.
- e. Compete à CONCESSIONÁRIA comunicar ao PODER CONCEDENTE e demais autoridades de segurança pública todo acontecimento entendido como irregular e que atente contra seu patrimônio ou contra as pessoas no ambiente do CASARIO.
- f. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar e manter registro e controle diário das ocorrências relativas à segurança do CASARIO, que remetam a sua área de responsabilidade.
- g. A CONCESSIONÁRIA deverá colaborar nos casos de emergência nas instalações, visando à manutenção das condições de segurança.
- h. As ações de vigilância e segurança da CONCESSIONÁRIA se restringem aos limites

69
8344 23
1951 01

- das instalações do CASARIO e do escopo da CONCESSÃO.
- i. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar às autoridades de segurança pública a presença de aglomerações de pessoas junto ao CASARIO, bem como toda e qualquer situação que potencial ou efetivamente traga risco à segurança do CASARIO.
 - j. A CONCESSIONÁRIA deverá manter disponíveis funcionários nas entradas do CASARIO, de modo a controlar a entrada e a saída prestadores de serviço, empregados e visitantes nas instalações do CASARIO.
 - k. Fica também sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a fiscalização da entrada e saída de materiais mediante conferência física e documental, caso necessário.
 - l. A CONCESSIONÁRIA deverá operar e monitorar sistema CFTV. O equipamento será destinado ao uso em regime contínuo, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, nos 365 dias do ano, devendo ser adequado a esta finalidade.
 - m. As câmeras do CFTV devem estar distribuídas por toda a área interna do CASARIO, propiciando a cobertura integral das áreas de circulação, alimentação e acessos.
 - n. Na área externa ao CASARIO, a CONCEDENTE irá instalar sistema de captação, registro e transmissão de imagens que forneça cobertura integral do perímetro da edificação ficando a CONCESSIONÁRIA responsável pela operação e manutenção do mesmo.
 - o. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir armazenamento das imagens pelo período mínimo de 30 (trinta) dias, observado o disposto na legislação vigente.
 - p. A CONCEDENTE irá disponibilizar para a CONCESSIONÁRIA operar e realizar manutenção uma "central de controle e monitoramento", em sala específica para tal atividade, localizada em lugar estratégico no CASARIO, vinculada a todo o sistema de segurança, que permita a visualização integral de todos os pontos de captação simultaneamente através de equipe adequada ao contínuo acompanhamento das imagens.
 - q. Todos os equipamentos de uso comum e todos os sistemas gerais serão monitorados a partir desta central, por profissionais da CONCESSIONÁRIA lotados nesse espaço ou por ela contratados.
 - r. Os vigias, quando não estiverem em atividades de ronda presencial, deverão atentar-se a:
 - i. Imagens captadas e transmitidas pelas câmeras aos monitores, de maneira a detectar possíveis modificações na área protegida e tomar as providências cabíveis previamente especificadas, podendo, caso necessário, acionar a Polícia Militar ou Guarda Municipal;
 - ii. Observar a movimentação de indivíduos suspeitos nas áreas monitoradas, adotando medidas de segurança conforme orientação recebida da administração do CASARIO;
 - iii. Efetuar rondas virtuais;
 - iv. Efetuar todos os procedimentos cabíveis quando detectar uma

Juliana
Juliana Alves Massi
Jurisóloga
Mat. 1951/01

ocorrência, identificando o local de origem e tomando as providências necessárias;

v. Garantir o efetivo repasse de todas as orientações recebidas e vigentes, bem como eventual anomalia observada ou ocorrências em andamento no CASARIO, entre os profissionais que assumirão o posto, quando houver troca de turno; e

vi. Os postos de trabalho deverão estar preenchidos durante o horário de funcionamento do CASARIO.

- s. O PODER CONCEDENTE deverá avaliar e aprovar o planejamento dos serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do CASARIO;
- t. O PODER CONCEDENTE deverá avaliar e indicar problemas nos serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do CASARIO.
- u. O PODER CONCEDENTE deverá acompanhar e avaliar os serviços relacionados ao Monitoramento e Gerenciamento de Imagens de Segurança do CASARIO.
- v. Em caso de dano ou avaria de qualquer equipamento, será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a reposição destes nos mesmos padrões, ou superior, técnicos e de qualidade, sem quaisquer tipos de ônus para a CONCEDENTE.

5.2.9 Diretrizes de exploração publicitária e comercialização eletrônica

- a. A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar e seguir obrigatoriamente a identidade visual e o manual de aplicação da marca criada pelo poder CONCEDENTE referente ao CASARIO DO ALFERES;
- b. A CONCESSIONÁRIA poderá criar, registrar e utilizar marcas, slogans e outros meios de identificação para campanhas publicitárias, desde que respeitado o nome e a identidade do "Casario do Alferes" e mediante aprovação previa da PMPA.
- c. É permitida exploração comercial do nome, do espaço e de imagens do CASARIO para gravações com fins comerciais e/ou publicitários desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento, na execução deste CONTRATO e não violem a legislação municipal, estadual ou federal;
- d. É vedada a comercialização de "namingrights" que alterem a denominação oficial "Casario do Alferes";
- e. A exploração publicitária da área externa ao CASARIO deverá ser objeto de consulta e aprovação da PMPA.
- f. Na área interna será permitida a exploração de espaços publicitários, mediante aprovação prévia pela CONCEDENTE e em espaços pré-determinados pela mesma, e desde que não ensejem alterações na estrutura física do CASARIO e atenda às condicionantes de conservação e operação do patrimônio.

Juliana Alves Massi
Jurisôloga
Mat. 1951/01

- g. A CONCESSIONÁRIA poderá criar ou desenvolver, em parceria com os LOCATÁRIOS, canal eletrônico para vendas online e sistema de entregas em domicílio dos produtos comercializados no CASARIO.
- h. É vedada a veiculação de qualquer propaganda política, religiosa ou que estimule a prática de atos ilegais ou que atentem contra o decoro público.

5.2.10 Regulamento do Casario

- a. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar o Regulamento relacionado ao funcionamento geral do CASARIO DO ALFERES, nos termos estabelecidos no CONTRATO.
- b. O Regulamento do CASARIO deverá conter as informações mínimas sobre a operação da concessão, não se limitando a:
 - i. Definição do horário de funcionamento e acesso ao CASARIO;
 - ii. Horários de Carga e descarga de mercadorias, assim como a forma de transporte pelo interior da edificação;
 - iii. Acondicionamento e coleta de lixo;
 - iv. Regras para exposição publicitária;
 - v. Gestão dos equipamentos, incluindo a periodicidade das manutenções preventivas;
 - vi. Frequência dos serviços de limpeza e controle de pragas;
 - vii. Segurança patrimonial;
 - viii. Definição do canal de comunicação entre a CONCESSIONÁRIA e LOCATÁRIOS;
 - ix. Manutenção do Patrimônio Material.
- c. Para a elaboração do Regulamento do CASARIO, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar o especificado neste TERMO DE REFERÊNCIA.
- d. Em até 30 (trinta) dias da PUBLICAÇÃO do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO, conforme estabelecido no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar o Regulamento do CASARIO, o qual reunirá o conjunto de normas que regulam e disciplinam o funcionamento geral do espaço como um todo;
- e. Em até 30 (trinta) dias posteriores ao início do funcionamento do CASARIO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao poder CONCEDENTE o Regulamento condominial, o qual reunirá o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos locatários, usuários ou aqueles que de uma forma ou de outra usam o condomínio, não se limitando a:
 - i. Regras de uso das áreas comuns;
 - ii. Regras para exposição de mercadorias, dos equipamentos de divulgação e áreas de mesa (internas e externas);
 - iii. Regras a serem seguidas para realização de obras e reformas pelos

Plano 72
Plano 8344 23
1951 01

LOCATÁRIOS;

- iv. Regras de acesso pelos prestadores de serviço dos LOCATÁRIOS;
 - v. Identificação dos estabelecimentos;
 - vi. Regras sobre aplicação de multas e advertências aos LOCATÁRIOS e seus prestadores de serviço;
 - vii. Rateio das despesas condominiais;
 - viii. Listagem de equipamentos e mobiliários que serão acondicionados nas áreas de mezanino, para garantir o respeito à capacidade de carga total dos espaços;
 - ix. Forma e periodicidade da prestação de contas condominiais.
- f. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o Regulamento do Condomínio em conjunto com os LOCATÁRIOS;
- g. Fica o PODER CONCEDENTE isento de pagar quaisquer taxa condominial referente às lojas às quais o mesmo será responsável por utilizar.

6. ANEXOS

- Anexo I – Diretrizes Gerais das Apólices de Seguro.
- Anexo II – Tabela da margem referencial dos valores para cobrança dos aluguéis com base na avaliação imobiliária do Casario do Alferes.

Juliana
Juliana Alves Massi
Períscita
Mat. 1951/01

Processo	73	23
	8344	01
	1951	

[Handwritten signature]

ANEXO I

DIRETRIZES GERAIS DAS APÓLICES DE SEGUROS

CONCESSÃO DE USO DO CASARIO DO ALFERES

PATY DO ALFERES-RJ.

[Handwritten signature]
Juliana Alves Mass.
Jurismóloga
Mat. 1951/01

DIRETRIZES GERAIS DAS APÓLICES DE SEGUROS

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar as seguintes apólices de seguros, considerando que:

O PLANO DE SEGUROS deve conter, sem a eles se limitar, seguros com coberturas que deverão considerar como cossegurados, e quando aplicável, como beneficiário, além do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA, bem como seus administradores, empregados, funcionários, subcontratados, prepostos ou delegados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais e morais, custas processuais e quaisquer outros encargos relacionados a danos materiais, indiretos, pessoais ou morais, decorrentes das atividades abrangidas pela CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando, danos decorrentes de caso fortuito e força maior, danos involuntários pessoais, mortes, danos materiais causados a terceiros e seus veículos, devendo tal seguro ser contratado com limites de indenização compatíveis com os riscos assumidos para danos a terceiros.

1. Operação

1.1. Seguro de Riscos Nomeados / Multiriscos ("allrisks")

Objetivo: Cobertura dos bens da CONCESSÃO do BEM PÚBLICO, inclusive prédio, o patrimônio material e imaterial, instalações, móveis, utensílios, estoques e equipamentos utilizados na operação do CASARIO DO ALFERES de propriedade da CONCESSIONÁRIA, do PODER CONCEDENTE ou de terceiros.

Vigência: Anual, durante todo o período de CONCESSÃO, a partir da data de publicação do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO.

Principais coberturas a serem contratadas:

- Cobertura básica de incêndio, raio e explosão de qualquer natureza;
- Eventos da natureza, tais como: vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, desmoronamento, alagamento, inundações e fumaça;

75
8344 23
1951 01

- Impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves;
- Danos elétricos;
- Despesas extraordinárias;
- Derramamento de *sprinklers*;
- Equipamentos móveis e estacionários;
- Tumultos, manifestações e *lock-out*;
- Equipamentos eletrônicos;
- Vazamento de tubulações;
- Roubo de bens patrimoniais da CONCESSÃO.

1.2. Seguro de Responsabilidade Civil – Operação

Objetivo: Cobertura de danos materiais, pessoais, perdas e danos e danos morais causados a prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA, PODER CONCEDENTE e terceiros decorrentes da operação da CONCESSÃO.

Vigência: Anual, durante todo o período de CONCESSÃO, a partir da data de publicação do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO.

Principais coberturas a serem contratadas:

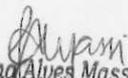
- Cobertura básica de responsabilidade civil, incluindo todos e quaisquer acidentes de prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA, PODER CONCEDENTE e de terceiros, cobrindo qualquer dano e/ou prejuízo que venha a ser causado ou esteja relacionado com a operação e manutenção do CASARIO DO ALFERES;
- Responsabilidade civil empregador;
- Danos morais, perdas e danos e danos materiais;
- Danos decorrentes das atividades de restauro, reforma e adequação;
- Danos causados aos bens móveis e imóveis que integram a CONCESSÃO, incluindo danos decorrentes de caso fortuito e força maior;
- Responsabilidade Civil envolvendo acidentes pessoais para usuários.

Juliana
Juliana Alves Massi
Jurisconsulte
Mat. 1951/01

76
8344 23
1951 01

2. Disposições Gerais sobre os Seguros

- 2.1. Fica a critério da CONCESSIONÁRIA a contratação de quaisquer outras coberturas adicionais às estabelecidas neste ANEXO, sendo vedada a contratação de concorrentes apólices de riscos, bem como a definição de limites de indenização superiores aos aqui estabelecidos, sem prejuízo da alocação de riscos prevista no CONTRATO.
- 2.2. Durante a vigência do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar todas as Apólices de Seguros contratadas e mantidas para os fins deste CONTRATO em até 20 (vinte) dias corridos após a assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO e imediatamente após receber o requerimento do PODER CONCEDENTE neste sentido, em qualquer momento.
- 2.3. As coberturas que tratam de responsabilidade civil deverão considerar como cossegurados, além da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE bem como seus administradores, empregados, funcionários, subcontratados, prepostos ou delegados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais e morais, custas processuais e quaisquer outros encargos relacionados a danos materiais, pessoais ou morais, inclusive, mas não se limitando, a danos involuntários pessoais, mortes, danos materiais causados a terceiros e seus veículos, devendo tal seguro ser contratado com valores de indenização compatíveis com os riscos assumidos para danos a terceiros.
- 2.3.1.** Os valores de indenização apresentados no item 3.1 são mínimos e não isentam a CONCESSIONÁRIA de responder por todas e quaisquer perdas e danos causados a terceiros que ultrapassem tais valores ou que possam não estar amparadas pelas apólices que vierem a ser contratadas.
- 2.4. Correrão por conta exclusiva da CONCESSIONÁRIA toda e qualquer franquias que venha a ser aplicada em caso de sinistros envolvendo as coberturas contratadas nas apólices.


Juliana Alves Massi
Jurisconsulte
Mat. 1951/01

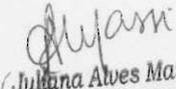
77
8344 23
1951 01
Jelly

2.5. Alternativamente, para os casos de reforma e ampliação, a cobertura prevista no Seguro de Riscos de Engenharia (item 1.1) poderá ser contratada dentro do Seguro de Riscos / Multiriscos, previsto no item 2.1, como título "Danos decorrentes das atividades de reforma ou ampliação", neste caso usando como base para definição do Valor segurado apenas o valor do investimento máximo por unidade.

2.5.1. Tal procedimento será aceito desde que se evidencie que os danos às instalações em funcionamento permanecerão cobertos pelo Seguro de Riscos Nomeados / Multiriscos e que eventual responsabilidade civil decorrente das atividades de reforma e ampliação estão cobertos pelo Seguro de Responsabilidade Civil.

2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) Contratar e manter vigente, durante os períodos de vigência aplicáveis, os seguros previstos neste ANEXO;
- b) Contratar as apólices com seguradoras e resseguradoras de primeira linha, assim entendidas como aquelas classificadas entre o primeiro e o segundo piso, ou seja, entre "A" e "B", na escala de *rating* de longo prazo de ao menos uma das agências de classificação de risco *Fitch Ratings, Moody's ou Standard & Poors*; e
- c) Executar o trabalho de gerenciamento de risco, onde periodicamente serão avaliadas as condições de funcionamento do BEM PÚBLICO para verificar alterações no grau de risco do empreendimento. A partir deste levantamento deverão ser propostas adequações e ações para gerenciar e minimizar estes riscos.


Juliana Alves Mass
Jurismóloga
Mat. 1951/01

78
8344 23
1951 01

ANEXO II

TABELA DA MARGEM REFERENCIAL DOS VALORES PARA COBRANÇA DOS ALUGUÉIS COM BASE NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO CASARIO DO ALFERES

CONCESSÃO DE USO DO CASARIO DO ALFERES DE PATY DO ALFERES - RJ.

Segue abaixo os valores conforme avaliação mercadológica imobiliária das lojas do Casario do Alferes, conforme processos 812/2023 e 5082/2023.

LOCALIZAÇÃO	LOJA	MEDIDA APROX. (M ²)	VALOR POR UNIDADE	MARGEM DE NEGOCIAÇÃO PERMITIDA SOB O VALOR DO ALUGUEL
CASARIO I	01	39,60 m ²	R\$ 1.549,15	10%
	02	39,60 m ²	R\$ 1.549,15	10%
	03	54,00 m ²	R\$ 2.112,83	10%
	04	37,98 m ²	R\$ 1.485,77	10%
	05	37,62 m ²	R\$ 1.471,69	10%
	13	54,00 m ²	R\$ 2.112,83	10%
	14	54,00 m ²	R\$ 2.112,83	10%
	15	37,98 m ²	R\$ 1.485,77	10%
CASARIO II	06 - ILHA	24,00 m ²	R\$ 938,88	10%
	08	39,27 m ²	R\$ 1.536,24	10%
CASARIO IV	12	37,01 m ²	R\$ 1.447,83	10%
QUIOSQUES INTERNOS	01	09,00 m ²	R\$ 352,08	10%
	02	09,00 m ²	R\$ 352,08	10%
	03	09,00 m ²	R\$ 352,08	10%
ÁREA CONTAINERES	01	14,70 m ²	R\$ 1.200,00	10%
	02 - A	7,35 m ²	R\$ 600,00	10%
	02 - B	7,35 m ²	R\$ 600,00	10%

Juliana Alves Massi
Jurisóloga
Mat. 1951/01