



**AVISO DE EDITAL DE LEILÃO 005/2024  
PROCESSO 6882/2024  
CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO**

**OBJETO:** CONCESSÃO PARA ADMINISTRAÇÃO, GERENCIAMENTO E OPERAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL ALOYSIO FERREIRA GOMES, LOCALIZADO EM AVELAR, COMPOSTO POR 07 (SETE) MÓDULOS COMERCIAIS E 02 (DOIS) BANHEIROS, EM LOTE ÚNICO.

<b>Data/Hora de Abertura:</b> 18/10/2024 – 11:00 horas	<b>Valor Inicial:</b> R\$ 5.540,00	<b>Modalidade:</b> LEILÃO
<b>Exclusiva ME/EPP</b> Não	<b>Local:</b> Rua Coronel Manoel Bernardes, 157 – Centro – Paty do Alferes	
<b>Pedidos de Esclarecimentos:</b> Até 15/10/2024	<b>Impugnações (art. 164)</b> Até 15/10/2024	
<b>Critério de Julgamento das Propostas (art. 33)</b> Maior Oferta	Certame regido pela: <b>LEI N ° 14.133/2024 e LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO</b>	



## **EDITAL DE LEILÃO Nº 005/2024**

O Município de Paty do alferes, através da Divisão de Licitações e Contratos, estará selecionando propostas, **no dia 18 de outubro de 2024, às 11:00 horas, na Sala de licitações desta Prefeitura Municipal, na Rua Coronel Manoel Bernardes, 157, 3º andar, sala 315 – Centro – Paty do Alferes**, de acordo com o disposto no Art. 148 da Lei Orgânica do Município, Lei nº 14.133/2021 e nos termos e condições estabelecidas neste Edital.

### **1 - DO OBJETO:**

A presente licitação tem como objeto, a seleção de propostas para a **CONCESSÃO DE USO REMUNERADO PARA ADMINISTRAÇÃO, GERENCIAMENTO E OPERAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL ALOYSIO FERREIRA GOMES, LOCALIZADO EM AVELAR, COMPOSTO POR 07 (SETE) MÓDULOS COMERCIAIS E 02 (DOIS) BANHEIROS, EM LOTE ÚNICO**, conforme solicitação da Secretaria de Esporte, no processo administrativo n º 6882/2024.

### **2 - DA PARTICIPAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO:**

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

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

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

I - ENVELOPE “A” - HABILITAÇÃO

LEILÃO 005/2024

NOME: \_\_\_\_\_

CNPJ / CPF

II - ENVELOPE “B” - PROPOSTA

LEILÃO 005/2024

NOME: \_\_\_\_\_

CNPJ/ CPF

### **3 - DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO (ENVELOPE A):**

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



### **3.1.1. PESSOA JURÍDICA:**

#### **I - Habilitação Jurídica:**

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

#### **II - Regularidade Fiscal e Trabalhista**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ),
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Dívida Ativa e Receita Federal);
- c) 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;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, da sede ou domicílio do participante (ISS);
- e) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);
- f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- g) Prova de regularidade com a Justiça do Trabalho (CNDT);

#### **III - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

- a) Registro do Profissional no Conselho de Classe – CRECI/RJ
- b) Comprovante de pagamento da anuidade junto ao Conselho de Classe – CRECI/RJ

#### **IV - Outras Declarações:**

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

### **3.1.2 PESSOA FÍSICA:**

- a) Documento de Identidade;
- b) Comprovante de Residência;
- c) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Dívida Ativa e Receita Federal);
- e) 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;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;



- g) Declarações de Ciência e Concordância (modelo anexo)
- h) Registro do Profissional no Conselho de Classe – CRECI/RJ
- i) Comprovante de pagamento da anuidade junto ao Conselho de Classe – CRECI/RJ

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

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

3.2.2 - A visitação ocorrerá a partir da publicação do presente Edital, devendo ser agendada com Agente Público, na Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação, Rua Coronel Manoel Bernardes, 157 – Loja – Centro – Paty do Alferes/RJ ou pelo Tel. 24 98140.0073.

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

#### **4 – DA PROPOSTA (ENVELOPE B):**

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

**4.2** - Não serão consideradas as propostas:

**4.2.1** - Apresentada com rasuras e/ou emendas, ficando a exclusivo critério do Leiloeiro a sua eliminação;

**4.2.2** - Considerar-se-á como rasura e/ou emenda a escrita que não possa ser interpretada claramente pelo Leiloeiro;

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

**4.3 – O valor mínimo mensal para exploração será de R\$ 5.540,00 (cinco mil quinhentos e quarenta reais).**

#### **5 – DA ABERTURA DOS ENVELOPES E DO JULGAMENTO:**

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

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



envelopes nº 01.

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

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

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

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

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

**5.8 - O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta será de, no mínimo, R\$ 50.00 (Cinquenta reais).**

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

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

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

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

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

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

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

## **6 – DOS RECURSOS**

**6.1** - Declarado vencedor, será concedido o prazo de no mínimo trinta minutos, para que qualquer



licitante manifeste a intenção de recorrer, de forma motivada, isto é, indicando contra qual(is) decisão(ões) pretende recorrer e por quais motivos.

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

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

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

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

## **7 – DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

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

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

## **8– DOS TERMOS DA CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO**

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

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

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

## **9 – DA ASSINATURA DO TERMO DE CONCESSÃO**

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

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



aceito pelo Município.

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

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

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

## **10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL E REVERSÃO**

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

**10.2** - A rescisão contratual poderá ser:

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

**10.3** – Na hipótese de rescisão, o CONCESSIONÁRIO deverá desocupar o imóvel objeto da concessão no prazo máximo de 90 (noventa) dias, deixando o bem concedido nas condições que se encontram naquele momento, sem direito a qualquer indenização.

## **11 – DAS RESPONSABILIDADES**

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

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

**11.3** – É de responsabilidade do 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.

## **12 – DO TERMO DE CONCESSÃO DE USO REMUNERADO**

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

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

## **13 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS:**



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

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

**13.3** - É vedado ao CONCESSIONÁRIO a transferência do Termo de Concessão de Uso Remunerado, sem prévia anuência do Município.

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

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

**13.6** - Acompanham este edital os seguintes anexos:

**ANEXO I** – Carta Proposta de Preços (modelo);

**ANEXO II** – Modelo de Carta de Preposição;

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

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

**ANEXO V** – Modelo de Declaração de Ciência e Concordância;

**ANEXO VI** – Termo de Concessão de Uso;

**ANEXO VII** – Termo de Referência;

**13.7** - Os interessados que desejarem outros esclarecimentos poderão obtê-los na sala da Divisão de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Paty do Alferes, à Rua Coronel Manoel Bernardes, nº 157, 3º andar, sala 316, Centro, nesta cidade, no horário de 12:00 às 17:00 horas, ou pelo tel.: (24) 2485-1234, ramal 2097 e e-mail [dilicon@patydoalferes.rj.gov.br](mailto:dilicon@patydoalferes.rj.gov.br).

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

**Paty do Alferes, 26 de setembro de 2024.**

**DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**ANEXO I**





**LEILÃO Nº 005/2024**

**PROPOSTA DE PREÇOS  
(MODELO)**

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES

Nome do Proponente:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Responsável Legal:

Proposta para o LEILÃO 005/2024, referente à CONCESSÃO DE USO REMUNERADA PARA ADMINISTRAÇÃO, GERENCIAMENTO E OPERAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL ALOYSIO FERREIRA GOMES, LOCALIZADO EM AVELAR, COMPOSTO POR 07 (SETE) MÓDULOS COMERCIAIS E 02 (DOIS) BANHEIROS, EM LOTE ÚNICO.

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

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

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

Declaro expressamente que:

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

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

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

Paty do Alferes, de de 2024.

Assinatura e carimbo do CNPJ e/ou CPF

**ANEXO II**



**LEILÃO Nº 005/2024**

**CARTA DE PREPOSIÇÃO  
(MODELO)**

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES

Prezados Senhores,

Pela presente, fica credenciado o Sr. \_\_\_\_\_, portador da Carteira de Identidade n.º \_\_\_\_\_, expedida em \_\_/\_\_/\_\_, pelo \_\_\_\_\_ para representar a empresa/pessoa física \_\_\_\_\_ inscrita no CNPJ-MF/CPF sob o n.º \_\_\_\_\_, no LEILÃO n.º 005/2024, a ser realizado no dia XX/XX/2024, no prédio da Administração, sito à Rua Coronel Manoel Bernardes, n.º 157, 3º andar, sala 315 – Centro – Paty do Alferes, às XX:00 horas podendo para tanto praticar todos os atos necessários, inclusive prestar esclarecimentos, receber notificações, interpor recursos e manifestar-se quanto à sua desistência.

Atenciosamente,

Paty do Alferes, de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante legal

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

**ANEXO III**



**LEILÃO Nº 005/2024**

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

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

Esta DECLARAÇÃO é parte integrante na fase "HABILITAÇÃO", conforme exigência do **EDITAL DE LEILÃO 005/2024**, Processo Administrativo de n.º 6882/2024.

Paty do Alferes,                      de                      de 2024.

---

Assinatura do representante legal

**ANEXO IV**



**LEILÃO Nº 005/2024**

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

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

Esta DECLARAÇÃO é parte integrante na fase "HABILITAÇÃO", conforme exigência do Edital de Pregão n.º 005/2024, Processo Administrativo de n.º 6882/2024.

Paty do Alferes, de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante legal

**ANEXO V**



**LEILÃO Nº 005/2024**

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

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

Paty do Alferes, de de 2024.

---

Nome e Cargo do Representante Legal



**ANEXO VI**

**TERMO DE CONCESSÃO DE USO REMUNERADO N.º 005/2024**

TERMO DE CONCESSÃO DE USO REMUNERADO PARA ADMINISTRAÇÃO, GERENCIAMENTO E OPERAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL ALOYSIO FERREIRA GOMES, LOCALIZADO EM AVELAR, COMPOSTO POR 07 (SETE) MÓDULOS COMERCIAIS E 02 (DOIS) BANHEIROS, EM LOTE ÚNICO.

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

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O objeto deste Termo é CONCESSÃO DE USO REMUNERADO PARA ADMINISTRAÇÃO, GERENCIAMENTO E OPERAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL ALOYSIO FERREIRA GOMES, LOCALIZADO EM AVELAR, COMPOSTO POR 07 (SETE) MÓDULOS COMERCIAIS E 02 (DOIS) BANHEIROS, EM LOTE ÚNICO, conforme solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação, no processo administrativo n.º 6882/2024.

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

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

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

**CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES**

**I - O 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 objeto do presente.



**II - O CONCESSIONÁRIO** se obriga:

- a) a não ceder, transferir, vender, alugar ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, o objeto da presente **Concessão de Uso** e os direitos e obrigações dele decorrentes, sem a prévia autorização do Município, através do órgão competente.
- b) Não permitir atos depredatórios contra o objeto do presente Termo e ainda manter a conservação interna e externa do bem público objeto do presente, mantendo para tanto em perfeito estado de uso e conservação.
- c) Não vender em vasilhames de vidro (garrafas) bebidas vendidas ao público, as mesmas somente poderão sair do bar em copos descartáveis.
- d) Obedecer às normas prescritas pelos órgãos de fiscalização Federal, Estadual e Municipal.

**III - As obrigações com terceiros:**

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

**CLÁUSULA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO**

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

**CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO DE PLENO DIREITO**

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

**CLÁUSULA NONA: DOS CASOS OMISSOS**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS 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 SEGUNDA: DAS CONDIÇÕES GERAIS**

A Concessão ora celebrada não gera qualquer vínculo empregatício entre o **CONCESSIONÁRIO**, ou quaisquer empregado ou preposto seu, e o **CONCEDENTE**.

Paty do Alferes, de de 2024.

.....  
**CONCEDENTE**  
**MUNÍCIO DE PATY DO ALFERES**  
**EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO**

.....  
**CONCESSIONÁRIO**





PMPA	*	Fis.	36
PROCESSO N.º	6882	104	
	1911	01	
CURICA		Mat. N.º	

## TERMO DE REFERÊNCIA

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

#### 1.1. Descrição do objeto

Concessão Remunerada da Administração do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes.

Especificação do produto/quantitativos:

O Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes será um equipamento varejista, com atividades de comércio de artigos de consumo em geral, alimentícios, prestação de serviços populares e manifestações culturais, localizado junto às ruas Barão de Capivari e Antônio de Mattos, no distrito de Avelar, município de Paty do Alferes.

1.2.1. O Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes contará com 07(sete) módulos comerciais em piso térreo e 02 (dois) banheiros na área comum, conforme planta anexada a este termo de Referência, sendo:

- a) 01 módulo com área de 60,76m<sup>2</sup> (sessenta metros e setenta e seis centímetros quadrados) com banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE) com área de 5,25m<sup>2</sup> (cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), e área destinada à cozinha com 7,22m<sup>2</sup> (sete metros e vinte e dois centímetros quadrados);
- b) 01 módulo com área de 76,15m<sup>2</sup> (setenta e seis metros e quinze centímetros quadrados) com banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE) com área de 5,30m<sup>2</sup> (cinco metros e trinta centímetros quadrados), e área destinada à cozinha com 7,22m<sup>2</sup> (sete metros e vinte e dois centímetros quadrados);
- c) 01 módulo destinado a loja comercial com área construída de 28,10m<sup>2</sup> (vinte e oito metros e dez centímetros quadrados);
- d) 02 módulos destinados a loja comercial com área construída de 27,85m<sup>2</sup> (vinte e sete metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) cada;



e) 02 módulos destinados a loja comercial com área construída de 27,60m<sup>2</sup> (vinte e sete metros e sessenta centímetros quadrados) cada, sendo 01 dos módulos de uso exclusivo da Prefeitura de Paty do Alferes;

f) 02 banheiros de uso comum com área construída de 8,85m<sup>2</sup> (oito metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) cada.

1.2.2. A concessão da administração e uso remunerado do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes se dará em lote único, possibilitando ao Município maior controle e administração, junto a um único Gestor, quanto à qualidade de serviços e produtos ofertados, redução dos riscos de inadimplência e manutenção do espaço de maneira integral.

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

### **2.1. Vigência Contratual (arts. 105 a 114 da Lei 14.133/21)**

A Concessão de Uso do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes se realizará por um período de 05(cinco) 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.

### **2.2. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21)**

- a) O Contrato só poderá ser reajustado após 12(doze) meses contados da assinatura do Contrato;
- b) Os preços contratuais poderão ser reajustados com periodicidade anual, ou seja, após o transcurso de 12 (doze) meses;
- c) Os preços contratuais poderão ser reajustados de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou qualquer outro que venha ser determinado para reajuste de contratos de locação.



PMPA	*	Fis.	38
PROCESSO N.º	6882		24
		1911	01



### 3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

#### 3.1. Interesse público

O Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes será um equipamento varejista, com atividades de comércio de artigos de consumo em geral, alimentícios, prestação de serviços e manifestações culturais, com apelo turístico e econômico, localizado no distrito de Avelar, em Paty do Alferes/RJ.

Sua construção e a formação das atividades a serem desenvolvidas estão ligadas ao desenvolvimento socioeconômico do município de Paty do Alferes, mesclando em um mesmo espaço gastronomia, cultura e espaço para compras e prestação de serviços de interesse público.

O Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes poderá contar com estabelecimentos comerciais, serviços de interesse público, e se tornará um dos principais pontos de comércio do distrito de Avelar, atraindo competitividade econômica, e fomentando a criação de novos postos de trabalho, além de atividades para visitantes.

#### 3.2. Justificativa:

O presente Termo de Referência tem como objetivo primordial estabelecer as diretrizes básicas para a Concessão de Uso Remunerado, bem como a gestão, operação e manutenção do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, otimizando as condições de trabalho tanto para 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 e 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 das atividades econômica, turística e cultural.

O distrito de Avelar é reconhecido por sua vocação para as atividades agrícolas e industriais, com concentração de produção de tomate, maracujá, dentre outros alimentos, e por possuir uma das principais indústrias do município, no ramo têxtil. O distrito atualmente recebe investimentos para a construção de um polo industrial, que



permitirá a criação de novos postos de trabalho, resultando em crescimento de renda e geração de empregos locais.

O turismo, reconhecida atividade econômica no município, também é uma das atividades importantes no distrito: Avelar recebe a maior festa do interior do Estado do Rio de Janeiro, a Festa do Tomate, que atrai mais de 40 mil visitantes anualmente. Além disso, devido à vocação para o turismo rural, as atividades de agroturismo têm sido expandidas no distrito, gerando fluxo de turistas que buscam a experiência rural.

A criação de um Centro Comercial visa, então, atender às necessidades de munícipes e visitantes, no que tange a serviços de comércio, gastronomia e atividades correlatas.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)**

4.1. Estudo Técnico Preliminar (Conforme elementos constantes no art. 18, § 1º da Lei 14.133/21).

#### **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)**

A Concessionária ficará responsável pela gestão, operação e manutenção do espaço destinado ao Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, observando as diretrizes para seu funcionamento, e a legislação vigente aplicável.

##### **5.1.1 Diretrizes para manutenção, conservação e segurança do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes:**

- a) A Concessionária deverá providenciar as adequações do local, mediante a realização de obra, ou a inclusão de equipamentos e/ou mobiliários necessários à execução de sua atividade, carecendo, todavia, de prévia e expressa autorização da Concedente;
- b) A Concessionária deverá se responsabilizar pela limpeza rotineira em todo espaço destinado à área comum e de circulação do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;



PMPA	* Fls.	40
PROCESSO N.º	6882	124
RUBRICA		19/11 10/1
		Mal N.º



- c) A Concessionária deverá informar à Concedente sobre qualquer necessidade de realização de intervenção estrutural, bem como qualquer intercorrência que demande manutenção corretiva;
- d) A Concessionária poderá realizar benfeitorias necessárias para uma melhor adequação do espaço físico, de forma a propiciar funcionalidade e conforto aos visitantes e funcionários desde que com aprovação da Concedente, mediante projeto previamente apresentado;
- e) É de responsabilidade da Concessionária o pagamento das contas de energia elétrica e água, referente ao uso comum do espaço do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, assim como as despesas com telefone/internet, quando houver, dentre outras tarifas e tributos devidos em razão do uso do bem público;
- f) Fica a Concessionária sujeita a arcar com a dedetização, desratização, limpeza e conservação do espaço de área comum do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;
- g) A Concessionária será responsável por instalar equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, se necessário, em conformidade com as normas pertinentes às atividades a serem praticadas no local, em especial àquelas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- h) A Concessionária deverá zelar pela prevenção de agravos físicos, patrimoniais e operacionais adotando medidas que previnam danos a terceiros, à integridade física das pessoas, perda ou interrupção dos serviços;
- i) A Concessionária deverá elaborar e adotar plano de prevenção de acidentes, plano de contingência operacional, manual de manuseio e manutenção;
- j) A Concessionária deverá manter às suas expensas todos os itens recebidos na entrega do bem público, responsabilizando-se pelo uso, guarda, preservação, manutenção preventiva e corretiva.

#### **5.1.2 Diretrizes para operação e locação do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes:**

- a) A Concessionária terá o direito de explorar comercialmente todas as lojas/módulos do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;



Prefeitura de Paty do Alferes – RJ  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação

PMPA	* Fis	41
PROCESSO N.º	6882	24
	19/11/01	
SEDETI		

- b) A Concessionária poderá locar individualmente cada módulo/loja do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;
- c) A Concessionária deverá em até em 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Termo de Concessão, apresentar à Concedente, para ser vistado e aprovado, o regulamento interno para funcionamento do Centro Comercial;
- d) A Concessionária será responsável pela limpeza, manutenção e funcionamento dos sanitários instalados, suprindo-os com todos os itens necessários ao pronto funcionamento, tais como, papel higiênico, papel toalha, sabonete, iluminação, bem como reparos para o bom funcionamento de todas as instalações;
- e) A Concessionária será responsável pela limpeza e manutenção de toda área comum do Centro Comercial, suprindo os espaços com todos os itens necessários para seu funcionamento;
- f) Os equipamentos necessários ao funcionamento dos sanitários e área comum, conforme relacionados no item anterior serão de responsabilidade da Concessionária;
- g) Todos os alimentos e bebidas a serem comercializados nos estabelecimentos localizados no Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes deverão observar todas as normas de saúde e acondicionamento, sendo que os mesmos estão sujeitos à fiscalização da Vigilância Sanitária de Saúde;
- h) A Concessionária deverá comunicar a Prefeitura todas as adequações, cujos projetos deverão ser previamente apreciados e aprovados, por escrito, pela Prefeitura Municipal de Paty do Alferes;
- i) A Concessionária deverá ter, ao longo de todo o 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 Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;
- j) A Concessionária deverá responsabilizar-se pelos ônus e obrigações correspondentes às legislações tributária, securitária, sanitária, ambiental e trabalhista de seus funcionários, inclusive decorrentes de acordos, dissídios e convenções coletivas, e obrigações previdenciárias, que correrão por sua exclusiva conta;



PMPA. * FIs	42
PROCESSO N.º	6882 / 24
RUBRICA	1911 / 01



- k) 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 decorrentes de acordos, dissídios e convenções coletivas, e obrigações previdenciárias;
- l) A Concessionária deverá obter por sua conta e ônus, as licenças, alvarás, autorizações, etc., que por ventura venham ser exigidas por Órgãos Públicos ou Entidades competentes;
- m) 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;
- n) A Concessionária poderá instituir condomínio a fim de estabelecer diretrizes e regras para o funcionamento do Centro Comercial, e poderá ainda cobrar taxa administrativa de condomínio a fim de subsidiar as despesas de manutenção das áreas comuns do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;
- o) A cobrança de taxa de condomínio não poderá ultrapassar o valor de R\$6,00 (seis reais) por metro quadrado;
- p) 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, tendo esse(s) procuração para exercer todas as atividades de gestão junto ao Município;
- q) A gestão do condomínio do Centro Comercial poderá ser feita com base em um Regulamento de Condomínio, o qual deverá ser elaborado pela Concessionária em conjunto com os Locatários e enviado uma cópia ao Município;
- r) 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 a Administração Pública antes do início da ocupação do espaço, com o intuito de garantir as regras e critérios estabelecidos neste Termo de Referência;
- s) A Concessionária é obrigada a permitir o acesso da Administração Pública às instalações ocupadas, para verificações e fiscalização;
- t) A Concessionária poderá instalar seu escritório em local externo ao Centro Comercial



Prefeitura de Paty do Alferes – RJ  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação

PMPA	*	Fis	43
PROCESSO N.º	6882	124	
		19/11	01
RUBRICA		N.º	



Aloysio Ferreira Gomes, devendo, neste caso, manter escritório em endereço fixo no município de Paty do Alferes, para receber as demandas dos Locatários e usuários do Centro Comercial e realizar seu correto encaminhamento ao setor responsável da Concessionária e/ou à Concedente, conforme o caso;

u) As benfeitorias que vierem a ser realizadas pela Concessionária, inclusive as de utilidade e as voluntárias, deverão ser previamente autorizadas pela Concedente, não ensejando qualquer tipo de indenização por parte do Município, ao término do Contrato;

v) 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 20% (vinte por cento) a menos ou até 5% (cinco por cento) a mais dos valores referenciais apresentados na tabela do anexo II;

w) A Concessionária deverá, na primeira locação de cada imóvel, praticar como valor máximo de aluguel o estabelecido conforme tabela disposta no Anexo II podendo, caso queira, aplicar somente a margem de desconto disposta na alínea “v”;

x) Em caso de vacância da loja por mais de 04 (quatro) meses e após a comprovação de tentativas de locação do espaço por parte da Concessionária dentro dos requisitos obrigatórios deste Termo, a mesma poderá propor novo tipo de atividade econômica a ser explorada na loja vaga, desde que mediante aprovação prévia da Concedente;

y) Ficará a cargo da Concessionária optar pela instalação de sistemas de geradores de energia ou similares, desde que o projeto de instalação seja aprovado pelo poder Concedente (PMPA);

z) 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 desenvolvimento econômico, turístico e cultural, 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;

aa) A Concessionária não poderá ceder, transferir ou emprestar a terceiros a concessão de uso que lhe for outorgada.





bb) Nos casos omissos, a Concessionária deverá solicitar orientação do Município (poder Concedente), aguardando a diretriz do mesmo.

**5.1.3 Diretrizes para exploração e regulamento do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes:**

- a) A exploração comercial do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes deverá prever a diversificação de atividades quando na locação dos módulos/lojas;
- b) Serão vedadas as seguintes atividades: borracheiro, quitanda, casa de animais e rações, fogos de qualquer natureza, comércio de artigos religiosos, comércio de produtos combustíveis, tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, comércio de produtos que possam causar poluição ao meio ambiente pelo odor, ruído, ou fumaça, oficinas de consertos de veículos, comércio de ferro velho de peças de qualquer natureza, compra e venda de veículos novos e/ou usados e compra e venda de resíduos sólidos, bem como atividades político-partidárias e quaisquer atividades ilícitas;
- c) Dentro das atividades comerciais a serem exploradas no Centro Comercial, a Concessionária deverá destinar 02 módulos (02 lojas) cujas entradas se deem pela rua Barão de Capivari para atividade comercial relacionada ao polo têxtil de Paty do Alferes, no intuito de fomentar o desenvolvimento desta atividade na região;
- d) Na ausência de interesse comercial do segmento têxtil, em até 120 (cento e vinte) dias da vacância da loja, poderá a Concessionária explorar outras atividades comerciais, desde que apresentada prévia proposta e com a anuência, por escrito, da Administração Pública;
- e) Ao término de contrato de locação das lojas comerciais voltadas para o segmento têxtil, a Concessionária deverá realizar busca ativa para manter exploração comercial voltada para o segmento têxtil;
- f) Os módulos/lojas que possuem cozinha poderão exercer atividades voltadas para gastronomia;
- g) As lojas que possuem cozinha deverão possuir apenas equipamentos elétricos, não sendo permitida a utilização e instalação de equipamentos a gás;
- h) É de responsabilidade da Concessionária o pagamento das contas de água quantificada nos medidores instalados junto ao Centro Comercial, dentro do prazo de



validade dos mesmos, devendo a Concessionária prever em condomínio o rateio da despesa entre os locatários;

i) É de responsabilidade da Concessionária, bem como de seus locatários o pagamento das contas de energia elétrica, quantificado nos medidores instalados junto às áreas ocupadas, dentro do prazo de validade dos mesmos, assim como às de telefone/internet, quando houver, dentre outras tarifas e tributos devidos em razão do uso do bem público ou exploração da atividade econômica;

j) A Concessionária deverá estabelecer horário de funcionamento do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes levando em consideração a natureza das atividades comerciais, estipulando horário mínimo e máximo de funcionamento das lojas;

k) As áreas comuns e banheiros do Centro Comercial deverão funcionar desde o primeiro até o último horário de funcionamento das lojas, com exceção das lojas que possuírem banheiro próprio para uso do público;

l) Durante todo o horário de funcionamento do Centro Comercial, a Concessionária deverá prever equipe de limpeza de banheiros e áreas comuns;

m) Caberá a Concessionária prever a vigilância do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, empenhando recursos e esforços para tal;

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

Resposta: Não se aplica

5.2. Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/21)

Resposta: Não se aplica

## **6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)**

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

6.1.1. Registro ativo no Conselho de Classe – CRECI/JURÍDICO

6.1.2. A Concessionária deverá manter escritório para administração permanente em endereço no município de Paty do Alferes, comprovadamente;

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



PMPA	*	Fis	46
PROCESSO N.º	6882		24
		19/11	01



- a) A licitante deverá agendar, com prévia antecedência de no mínimo uma semana, por meio do endereço eletrônico [desenvolvimento@patydoalferes.rj.gov.br](mailto:desenvolvimento@patydoalferes.rj.gov.br), visita prévia para inspecionar as condições do local de execução do serviço;
- b) A visita deverá se dar dentro do horário de funcionamento da SEDETI - Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação a saber: segunda à sexta-feira, das 09 horas às 17 horas (exceto feriados), com acompanhamento de um representante indicado pela Secretaria, e deve ser realizada até a data limite do dia anterior ao da licitação, de modo a obter, para sua própria utilização e por sua exclusiva responsabilidade, toda informação necessária à elaboração da proposta, sendo recomendada a juntada do Termo de Vistoria emitida pela Concedente nos autos do processo licitatório;
- d) Caso a visita não seja realizada, a empresa proponente torna-se responsável por todos os ônus que vierem a ocorrer pelo não conhecimento prévio do local onde se dará a execução dos serviços, assinando Declaração de conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;

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

- 7.1. O prazo de entrega dos bens/ de execução dos serviços é de 15 (quinze) dias, contados da assinatura do Termo de Concessão de Uso;
- 7.2. O início das atividades comerciais deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias da assinatura do Termo de Entrega do Bem Público;
- 7.3. A Concessionária, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do respectivo Termo de Concessão de Uso, providenciará todos os alvarás necessários ao funcionamento do estabelecimento, que são de sua responsabilidade exclusiva, e afixará, em local visível da área da Concessão, placa indicativa e demais documentos exigidos por lei;



PMPA	*	Fis	47
PROCESSO N.º	6882	24	
	1911	01	

SEDETI

7.3. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não excluirá a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato (conforme art. 140, § 2º);

7.4. Findo o Termo de Concessão de Uso, a Concessionária deverá restituir o espaço, incluindo os equipamentos e o mobiliário a ela disponibilizados (se houver), em perfeito estado de conservação e uso, ressalvado o desgaste natural, responsabilizando-se pelo reparo, conserto ou substituição de quaisquer bens ou equipamentos que se mostrem avariados, danificados ou, de qualquer forma, impróprios ao uso normal que deles se espera;

## 8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

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

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila, conforme § 5º do art. 115, da Lei 14.133/2021.

8.3. A execução do contrato deverá produzir seus efeitos:

- 8.3.1. Gerência e administração do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes;
- 8.3.2. Diversificação da oferta dos produtos comercializados;
- 8.3.3. Difusão da identidade turística, cultural e gastronômica de Paty do Alferes.



PMBA	Fis	48
PROCESSO Nº	6882	24
RUBRICA	1911	01



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

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

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

9.3. Ficam indicados como futuro fiscal (ou comissão de fiscalização, se for o caso) e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores (se for o caso):

Fiscal do futuro contrato: Abilio de Sousa Teixeira Junior. Cargo: Auxiliar de Serviços Gerais. CPF:14814192770.

Fiscal do futuro contrato: Bruno Hatzfeld Mattos. Cargo: Agente Administrativo. CPF: 11811530770

Gestor do futuro Contrato: Bruno Hatzfeld Mattos/ Cargo Agente Administrativo (Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação). CPF: 11811530770.

**10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)**

10.1. O pagamento mensal deverá ser realizado até o 5º(quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, diretamente à Concedente, através de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), a ser retirado junto ao Departamento de Fiscalização Tributária;



PMPA	* Fis.	49
PROCESSO N.º	6882	124
RUBRICA		1911 101
		Mat. N.º

10.2. Fica a Concessionária obrigada a repassar mensalmente ao poder Concedente o valor mínimo de 20% (vinte por cento) referente ao valor total dos aluguéis arrecadados, conforme valores previstos no Anexo II deste Termo.

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

11.1. Trata-se de instalação de Pessoa Jurídica para gestão e administração do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, do município de Paty do Alferes, por meio de Concessão de uso remunerado;

11.2. O espaço a ser concedido caracteriza-se como imóvel do município, e os serviços a serem prestados são considerados comuns, e possuem caráter continuado e sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, cabendo, para operacionalizar a Concessão de uso, a licitação, na modalidade pregão, em sua forma eletrônica, destinada a buscar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública para ocupação do espaço pertencente ao patrimônio público, a ser permitido ao vencedor da disputa, para que este explore com fins econômicos, culturais e turísticos;

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

Não se aplica.

#### **13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)**

Não se aplica

#### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Não há disposições gerais

#### **15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA**

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



Prefeitura de Paty do Alferes – RJ  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação

PMPA	* Fis_50
PROCESSO N.º	6882 / 24
RUBRICA	1911 / 01
Mat. N.º	



- ANEXO I – Planta Baixa do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes
- ANEXO II- Avaliação imobiliária das lojas do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes
- ANEXO III – Modelo de Atestado de Visita Técnica
- ANEXO IV – Matriz de Risco

Dolores Regina da Silva Lustosa  
Secretária de Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Inovação  
Mat. 1802/02

Dolores Regina da Silva Lustosa

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação

CPF 83302050704

Dolores Regina da Silva Lustosa  
Secretária de Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Inovação  
Mat. 1802/02

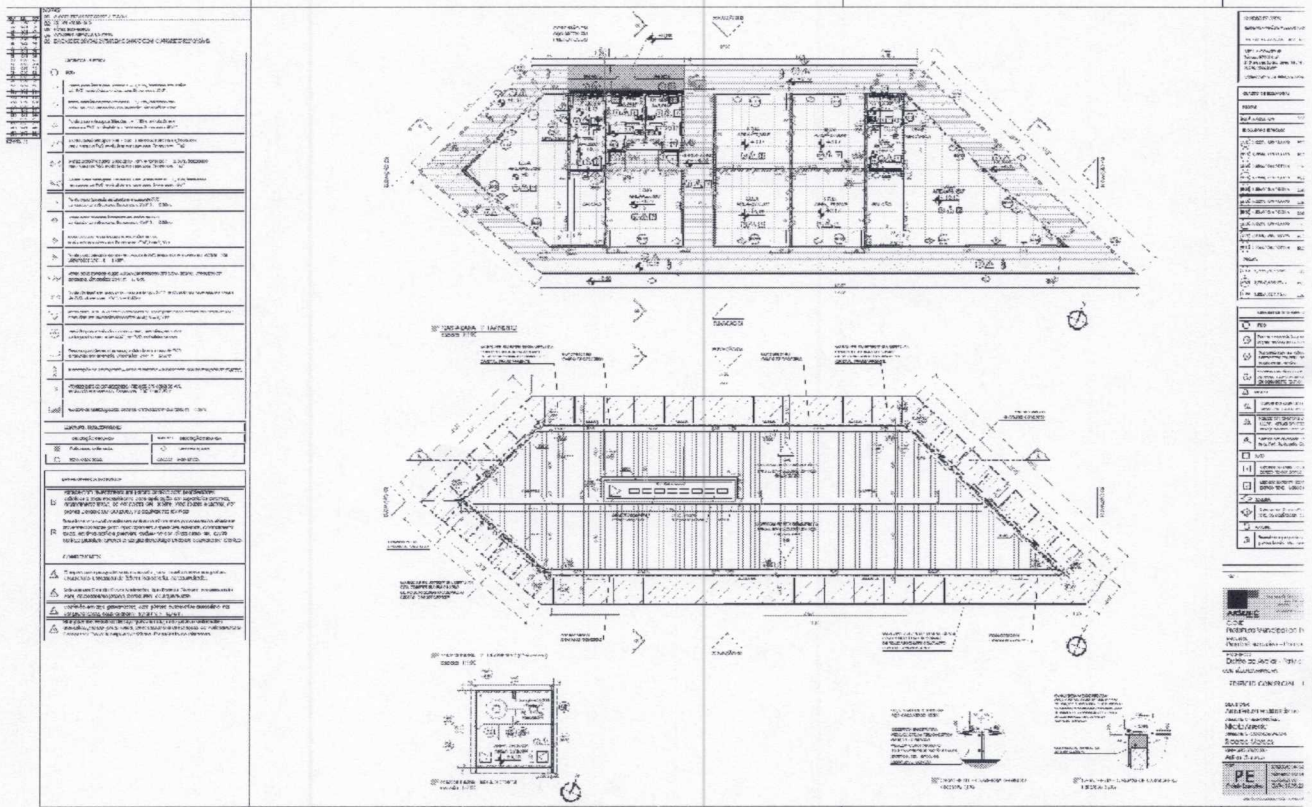


Prefeitura de Paty do Alferes – RJ  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Inovação

PMPA \* Fls 51  
PROCESSO N.º 6882 / 24  
19/11 01  
RUBRICA



ANEXO I – Planta Baixa do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes







PMPA * Fis. 52
PROCESSO N.º 6882 124
RUBRICA 1911 101
Mat. N.º

ANEXO II- Tabela da Avaliação imobiliária das lojas do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes

MÓDULO	ÁREA TOTAL	AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO
Loja extremidade 01	73,28 m <sup>2</sup>	R\$1.210,00
Loja extremidade 02	88,62 m <sup>2</sup>	R\$1.460,00
Loja 03	28,10 m <sup>2</sup>	R\$580,00
Loja 04	27,85 m <sup>2</sup>	R\$575,00
Loja 05	27,85 m <sup>2</sup>	R\$575,00
Loja 06	27,60 m <sup>2</sup>	R\$570,00
Loja 07	27,60 m <sup>2</sup>	R\$570,00
	TOTAL:	R\$5.540,00



PMPA * Fils.	88
PROCESSO N.º	6882 / 24
RUBRICA	1211 / 01
Mat. N.º	



ANEXO III – Modelo de Atestado de Visita Técnica

MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

ATESTO para os devidos fins, que o Sr<sup>(a)</sup> \_\_\_\_\_, profissional da Empresa Licitante \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ e do CPF n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, visitou e vistoriou as áreas e os locais destinados a instalação do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes, onde serão executados os serviços, objeto da Concessão de Uso Remunerado, juntamente com representante da Administração Pública do Município de Paty do Alferes, lotado na Secretaria \_\_\_\_\_, tendo tomado conhecimento de todas as informações, peculiaridades e condições para cumprimento das obrigações contratuais referentes a execução do objeto desta licitação.

Local e data,

---

(nome e n<sup>o</sup> da identidade do proponente licitante (responsável legal))

---

(nome e n<sup>o</sup> da identidade do representante do município de Paty do Alferes)



Anexo IV – Análise de Risco

### ANÁLISE DE RISCO

#### Concessão de Uso Remunerado do Centro Comercial Aloysio Ferreira Gomes

#### 1- RISCOS - FASE DE PLANEJAMENTO

Risco 1	Não aprovação do Estudo Técnico ou do Termo de Referência.	
Probabilidade:	Baixa	Dano potencial
		Atraso no processo de contratação ou do Certame Licitatório
Ação Preventiva		Responsável
Instruir o Estudo Técnico e o Termo de Referência em estrita aderência às disposições dos normativos aplicados à contratação.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Exposição do arcabouço legal em que a contratação esteja descrita de forma clara e objetiva.		Equipe de Planejamento da Contratação

#### 2- RISCOS - FASE DE LICITAÇÃO

Dolores Regina da Silva Lustosa  
Secretária de Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Inovação  
Mar 18/02/02

Risco 2	Deficiências do ato convocatório; critérios de julgamento, prazos e sanções, entre outros.	
Probabilidade	Baixa	Dano potencial
		Atraso do Certame Licitatório
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação dos servidores envolvidos		Equipe de Licitação
Ação de Contingência		Responsável
Suspensão do Certame Licitatório		Equipe de Licitação



3 - RISCOS – GESTÃO DO CONTRATO



<b>Risco 3</b>	Descumprimento das diretrizes da prestação do serviço	
<b>Probabilidade</b>	Média	<b>Dano potencial</b>
		Comprometimento na qualidade dos serviços ofertados no local.
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>
Capacitação de servidores quanto ao conhecimento dos termos contratuais. Fiscalização contínua Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>
Responsabilização da fiscalização contratual.		Fiscal técnico e administrativo,

<b>Risco 4</b>	Descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da Contratada.	
<b>Probabilidade</b>	Média	<b>Dano potencial</b>
		Responsabilização subsidiária da Administração
<b>Ação Preventiva</b>		<b>Responsável</b>
Previsão expressa no termo de contrato. Conhecimento dos termos contratuais. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais.		Fiscal técnico e administrativo
<b>Ação de Contingência</b>		<b>Responsável</b>
Conferência rotineira do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e FGTS da Contratada.		Fiscal técnico e administrativo.

Dolores Regina da Silva Lustosa  
Secretária de Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Inovação  
Mat. 1602/02