

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

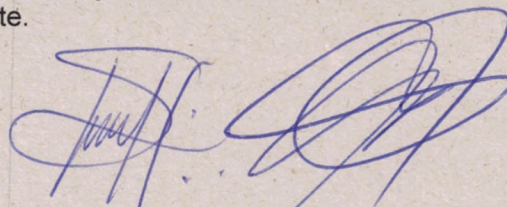
1.1. Este Termo de Referência visa orientar na Concessão de Uso de Espaço Público, onerosa, por Concorrência Pública nos seguintes locais:

- ✓ Ginásio de Esportes Ulisses S. da Silva no Município de Alto Paraíso de Goiás-GO, destinada à exploração de uma **Lanchonete**, juntamente com dois banheiros, com área de ocupação conforme descrito na tabela abaixo, devidamente descritos, caracterizados e especificados no presente Termo de Referência;
- ✓ Centro de Atendimento ao Turista no Distrito de São Jorge no Município de Alto Paraíso de Goiás-GO, destinada à exploração de uma **Lanchonete**, juntamente com banheiro, com área de ocupação conforme descrito na tabela abaixo, devidamente descritos, caracterizados e especificados no presente Termo de Referência;
- ✓ Centro de Atendimento ao Turista no Distrito de São Jorge no Município de Alto Paraíso de Goiás-GO, destinada à exploração de uma **Sala Comercial**, juntamente com banheiro, com área de ocupação conforme descrito na tabela abaixo, devidamente descritos, caracterizados e especificados no presente Termo de Referência;
- ✓ Centro de Atendimento ao Turista no Distrito de São Jorge no Município de Alto Paraíso de Goiás-GO, destinada à exploração de uma **Sala Comercial**, juntamente com banheiro, com área de ocupação conforme descrito na tabela abaixo, devidamente descritos, caracterizados e especificados no presente Termo de Referência;

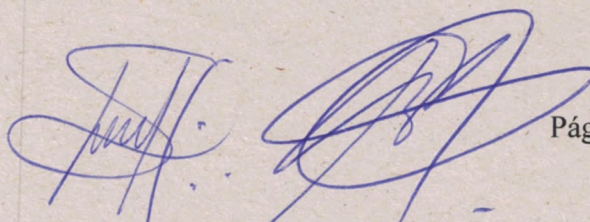
Item	Local	Área (m2)	Valor (mensal)
1	Lanchonete (Ginásio)	13,96	R\$ 630,00
1	Lanchonete (Praça do Artesão)	15,00	R\$ 800,00
1	Sala Comercial (Cat São Jorge)	25,00	R\$ 1.000,00
1	Sala Comercial (Cat São Jorge)	28,00	R\$ 1.200,00

2. NORMAS PARA EXPLORAÇÃO

- 2.1. Os espaços acima mencionados serão entregues nos estados em que se encontram.
- 2.2. A Concessão de Uso destinar-se-á, exclusivamente, para o fim específico a que foi proposto o termo. A exploração comercial deverá ser realizada pela concessionária, sendo vedada a transferência, locação, sublocação, cessão, subdivisão ou empréstimo do imóvel, ainda que parcialmente.
- 2.3. O uso precário a ser permitido ao vencedor do presente procedimento licitatório, será restrito a atividades que não impliquem a realização de construções ou investimentos de grande monta no imóvel, com exceções das autorizadas pela concedente.



- 2.4. A lanchonete do Ginásio e da Praça do Artesão no Distrito de São Jorge funcionarão diariamente, inclusive domingos e feriados, das 08:00 às 22:00 horas, e em casos excepcionais, mediante autorização da concedente e cumprido as formalidades, o horário poderá ser estendido;
- 2.4.1. Em casos excepcionais, mediante autorização da Administração Municipal;
- 2.5. As salas comerciais do CAT do Distrito de São Jorge funcionarão diariamente, ficando facultados os domingos e feriados;
- 2.6. O horário de funcionamento das salas comerciais do CAT do Distrito de São Jorge será das 08:00 às 22:00 horas, e em casos excepcionais, mediante autorização da concedente e cumprido as formalidades, o horário poderá ser estendido;
- 2.7. As concessionárias deverão manter pontualidade no cumprimento do horário estipulado de abertura e fechamento dos estabelecimentos;
- 2.8. As salas comerciais não poderão destinar-se a exploração comercial de venda de alimentos e/ou bebidas, exceto os produtos autorizados pelo órgão de Vigilância Sanitária do Município;
- 2.9. O desvio das finalidades pretendidas pela Concessão de Uso, bem como o desrespeito aos princípios e normas administrativas, especialmente o estabelecido nos respectivos contratos administrativos de concessão de uso quanto ao respeito às normas de insalubridade, conservação e manutenção patrimonial, adimplência das taxas administrativas e de serviços, bem como adimplência das obrigações previdenciárias e trabalhistas, acomodação de materiais, alimentos e lixo, bem como outras obrigações constantes no termo de cessão específico, importará na revogação da cessão concedida a qualquer tempo, sem prejuízo das penalidades administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
- 2.10. A concessionária, bem como seus, empregados, prepostos ou contratados que descumprirem quaisquer procedimentos em relação às regras sanitárias e de precaução para o manejo de alimentos, o acondicionamento destes ou de produtos químicos, orgânicos ou inorgânicos, a separação, a coleta seletiva ou outra modalidade de cuidados para com o lixo produzido pelo estabelecimento, incorrerão nas penalidades administrativas, cíveis e criminais previstas no ordenamento jurídico brasileiro.
- 2.11. Nenhum vínculo de natureza empregatícia terá a concessionária e/ou seus empregados com a Administração Pública Municipal, ficando, ainda, por conta do cessionário as despesas com taxas (aluguel de máquinas, água, energia, etc.), tributos, e demais dívidas decorrentes da utilização do espaço ou da realização da atividade e serviços.
- 2.12. A Concessionário da lanchonete deverá fornecer lanches (salgados, sanduíches, cafés e sucos, biscoitos, chocolates, refrigerantes, etc.), bem como serviço de refeições rápidas (*fast-food*) e opcionalmente o serviço de refeição *self service* ou *à la carte*, conforme disposição física e sanitárias dos ambientes que possam permitir este tipo de exploração comercial, devendo para isso proceder com toda regulamentação da exploração comercial que optar realizar.
- 2.13. A cozinha da lanchonete deverá ser provida de todos os equipamentos compatíveis com a prestação dos serviços a que se propõe. A adaptação dos espaços e instalação de tais equipamentos será em absoluta conformidade com as normas sanitárias em vigor, de exclusiva responsabilidade do Cessionário.
- 2.14. Só poderão ser efetuadas benfeitorias e serviços no imóvel, a partir de prévia e escrita autorização da Concedente, e de acordo com as normas e orientações da Administração Pública Municipal, sendo que: a execução das benfeitorias e instalações deverá ser supervisionada pela concedente e as benfeitorias e instalações realizadas no espaço físico objeto da concessão ficarão definitivamente incorporadas ao patrimônio do Terminal Rodoviário, sem direito de apropriação ou de indenização à concessionária.
- 2.15. A conservação e manutenção do bem imóvel ficará por conta dos cessionários, resguardada a ciência e fiscalização da Administração Pública Municipal na execução dos serviços.
- 2.16. O cessionário responderá, civil e criminalmente, pelos prejuízos causados ao imóvel, a que der causa, ou pelos danos causados por seus subordinados, empregados, prepostos ou contratados.
- 2.17. O cessionário compromete-se ainda a:



- 2.18. Assegurar o acesso ao espaço objeto desta concessão aos servidores públicos municipais do Município de Alto Paraíso de Goiás, no exercício da fiscalização do contrato, bem como aos servidores das entidades de fiscalização;
- 2.19. Não deixar expostos no local, caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local;
- 2.20. Não afixar, e não permitir que sejam afixados, cartazes, folders, ou qualquer tipo de propaganda nas paredes externas do espaço objeto desta concessão.
- 2.21. A concessionária, executante de serviços de lanchonete deverá seguir as normas sindicais, federais, estaduais e municipais, higiênico-sanitárias e os procedimentos técnicos adequados à aquisição, estocagem, pré-preparo, acondicionamento a fim de garantir as qualidades higiênico-sanitária, nutritiva e sensorial dos alimentos, conforme legislação aplicável.
- 2.22. A concessionária, executante de serviços de lanchonete somente poderá comercializar bebidas alcoólicas e cigarros para maiores de 18 anos, sob pena de rescisão imediata do contrato.
- 2.23. A concessionária deverá manter um estoque de produtos adequados ao bom atendimento da demanda.
- 2.24. A limpeza do local (área de atendimento interno e externo) deverá ser feita diariamente, sob responsabilidade das concessionárias. O material de limpeza e retirada do lixo são de responsabilidade da concessionária.
- 2.25. Os recipientes de lixo devem ser conservados permanentemente tampados.
- 2.26. A concessionária deverá deixar os banheiros abertos e limpos em horário comercial, para utilização da população que estiver de passagem no local.

3. JUSTIFICATIVA

- 3.1. Trata-se a presente justificativa para Concessão de Uso de Espaço Público relativa à lanchonete localizada no Ginásio de Esportes Ulisses S. da Silva ; Lanchonete na Praça do Artesão no Distrito de São Jorge e 02 (duas) salas comerciais no CAT no Distrito de São Jorge, a manutenção e conservação do patrimônio público em busca de um bem estar social, com atendimento do interesse público. A concessão de uso dos espaços pretendidos serão mais uma fonte importante de receita para o município, diante da crise financeira que vem atingindo os municípios brasileiros.

4. AVALIAÇÃO DO CUSTO

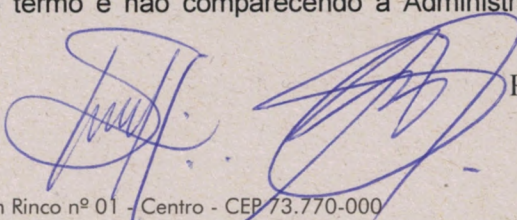
- 4.1. O valor previsto para concessão de uso dos espaços mencionados, tem por base as avaliações e pareceres técnicos avaliatórios mercadológicos para fins de locação realizados por profissional habilitado e se deu nos moldes da Lei nº 6.530/78, as quais seguirão como anexo deste termo de referência.

5. VISITA TÉCNICA

- 5.1. A vistoria técnica das salas comerciais e das lanchonete, por parte dos licitantes interessados será obrigatória.
- 5.2. Os licitantes interessados deverão agendar a visita junto a Secretaria Municipal de Administração e Finanças.
- 5.3. Será emitido um certificado comprovando a visita.

6. PRAZOS E AJUSTES

- 6.1. O prazo para assinatura do Termo de Concessão de Uso de Espaço Público, onerosa, será de 05 (cinco) dias, a contar da data em que a licitante vencedora for convocada pela Administração Pública Municipal, podendo tal prazo ser prorrogado a critério da Administração.
- 6.2. Decorrido o prazo fixado para a assinatura do termo e não comparecendo à Administração Pública



Municipal, a licitante vencedora será considerada desistente, podendo ser convocadas para o ajuste as demais classificadas, em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada.

- 6.3. A Concessão vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, a partir da data de assinatura do respectivo termo, podendo ser prorrogada nos termos da lei.
- 6.4. Após o prazo estabelecido, a cessão será finalizada, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, cabendo ao cessionário desocupar e entregar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. A Contratada obriga-se a:

- 7.1.1. Observar as especificações contratuais, obedecendo às condições, o prazo e local indicado pela Administração;
- 7.1.2. Atender prontamente à Administração Pública Municipal pela qual está contratada, no que diz respeito ao objeto da presente licitação;
- 7.1.3. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 7.1.4. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.
- 7.1.5. A realizar o pagamento do valor contratual na data estipulada.

7.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.3. A Contratante obriga-se a:

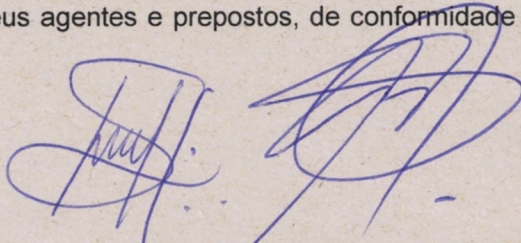
- 7.3.1. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado;

8. MEDIDAS ACAUTELADORAS

- 8.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

9. CONTROLE DA EXECUÇÃO

- 9.1. A fiscalização da contratação será exercida pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração;
- 9.2. O representante da Administração Municipal deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.
- 9.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da concessionária, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993;



9.4. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10. PAGAMENTO

10.1. A concessionária deverá recolher em conta da Administração Pública Municipal, até o décimo dia útil do mês subsequente. Devendo constar a soma do valor do contrato com a taxa de fornecimento de água e energia, sob orientação e controle da Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás.

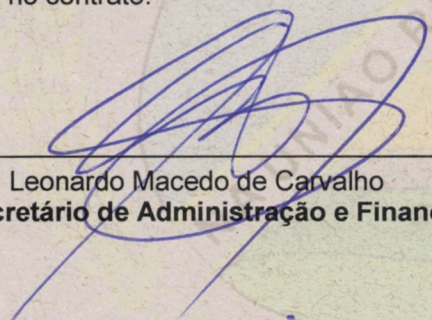
10.2. O não pagamento pela concessionária na data estipulada sujeitará o cessionário ao pagamento de juros de mercado, conforme índice da taxa SELIC, e multa de 2%.

10.3. O não pagamento do débito após o recebimento de duas notificações, acarretará na imediata REVOGAÇÃO do termo de Cessão de Uso, e imediata desocupação do espaço público.

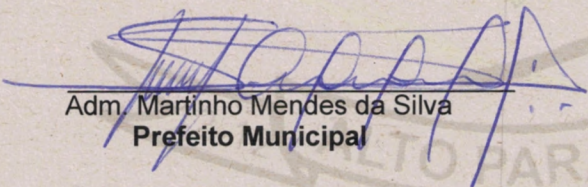
11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do objeto é aquela prevista no contrato.

Alto Paraíso de Goiás, 19 de novembro de 2018.


Leonardo Macedo de Carvalho
Secretário de Administração e Finanças

Aprovo, em 19 de novembro de 2018.


Adm. Martinho Mendes da Silva
Prefeito Municipal

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO – PTAM

VALOR LOCATIVO

SOLICITANTE: Município de Alto Paraíso de Goiás/GO.

OBJETO: Imóveis não residenciais situados na praça do Artesão de São Jorge - Município de Alto Paraíso de Goiás, Centro.

OBJETIVO: Determinar o atual valor de locação.

DATA BASE: maio/2018.

PROPRIETÁRIO: Município de Alto Paraíso de Goiás.

INTRODUÇÃO:

É objeto do presente Parecer determinar o valor justo de mercado para locação do Imóvel não residencial situado praça do Artesão de São Jorge - Município de Alto Paraíso de Goiás, Centro.

Este laudo atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2- 2004 e aos requisitos da Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a RESOLUÇÃO nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis - COFECI.

IMÓVEL:

O imóvel objeto desta Avaliação caracteriza-se por um imóvel comercial destinado a Lanchonete, localizado Praça do Artesão de São Jorge - Município de Alto Paraíso de Goiás, Centro.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O Imóvel, objeto desta Avaliação encontra-se registrado sob R-13, Matrícula 412, está localizado em pavimento térreo ao nível da rua, na Praça do Artesão, localizado no loteamento denominado São Jorge II, de aproximadamente 5.629,44m² (cinco mil seiscentos e vinte e nove e quarenta e quatro metros quadrados) em área denominada APM III da QUADRA 08 (oito). Frente: confronta-se para a Rua 05 (cinco), medindo 163,74m (cento e sessenta e três inteiros e setenta e quatro centésimo de metros); Fundo confronta-se com a Rua 01 (um), medindo 144,96m (cento e quarenta e quatro inteiros e noventa e seis centésimos de metros); Lado Direito: confronta-se com a Rua 8 (oito), medindo 29,62m (vinte e nove inteiros e sessenta e dois centésimos de metros); Lado Esquerdo: confronta-se com a Avenida "A" medindo

25,60m (vinte e cinco inteiros e sessenta centésimos de metros); chanfro 4.82/7.07 conforme consta na Certidão de Inexistência de Ônus, que segue anexo.

A área destina para locação, compreende um espaço composto de uma lanchonete e banheiros com área privativa de 22,50m² (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos de metros quadrados) de uma área total construída de 47,00m² (quarenta e sete metros quadrados). A Lanchonete possui as seguintes especificações: contem uma pia em inox e torneira simples. As paredes são revestidas por azulejo na cor branca, onde abaixo da pia há um armário em MDF. O teto é forrado em PVC na cor branca. O atendimento ao cliente se dá por pelo lado externo da lanchonete, onde há um balcão em madeira e grades de proteção em perfil. A área comum possui o piso em cerâmica cinza. Os banheiros possuem cada um as seguintes especificações: 01 (um) vaso sanitário e lavatório de louça na cor branca, as paredes e piso são revestidos em cerâmica na cor branca. Portas de entrada em alumínio e janela tipo veneziana de vidro, ambas necessitando de manutenção e/ou troca devido depreciação.

VISTORIA:

A Vistoria dos imóveis foi realizada nos dias 23 maio de 2018, no período da tarde.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Os imóveis caracterizam-se por imóveis urbanos não residenciais, de uso estritamente comercial.

AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele no qual o valor é definido através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, segundo a NBR 14653-2.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 23 e 25 de maio de 2018, foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto desta avaliação, por serem as que melhor refletem o mercado imobiliário.

QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	BAIRRO	VALOR LOCAÇÃO	AREA M²	ATIVIDADE	R\$/m²
01	Centro	R\$ 800,00	15,00	Lanchonete	R\$ 53,00
02	Centro	R\$ 1.000,00	25,00	Sala Comercial	R\$ 40,00
03	Centro	R\$ 1.200,00	28,00	Sala Comercial	R\$ 43,00

CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO:

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{Somatório dos valores do R\$/m}^2 \text{ de Área Privativa}}{\text{Número de amostras}}$

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ } 136/\text{m}^2}{3} = \text{R\$ } 45,34/\text{m}^2$

HOMOGEINIZAÇÃO:

Média Ponderada = Considerando um desvio padrão de 20% temos:

Média Aritmética = R\$ 45,34/m²

+ 20 % = 54,40

- 20 % = 36,27

Considerando as amostras existentes no intervalo temos:

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores do intervalo}}{\text{Número de amostras do intervalo}}$

Média Ponderada = R\$ 45,34/m²

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES LAUDOS:

Valor locativo = Área privativa do imóvel X valor médio do m² corrigido

Valor locativo 22,50m² x R\$ 45,34/m² = **R\$ 1.020,00**

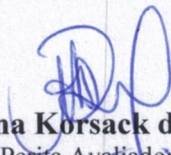
CONCLUSÃO:

O valor de mercado indica que o VALOR MÉDIO ESTIMADO para locação do imóvel objeto deste Parecer é **R\$ 1.020,00** (um mil e vinte reais).

- Valor inferior: R\$ 918,00 (novecentos e dezoito reais)

- Valor superior: R\$ 1.122,00 (um mil e cento e vinte reais).

Alto Paraíso de Goiás/GO, 29 de maio de 2018.


Tatiana Korsack da Rosa
Perita Avaliadora
CRECI/GO 26.466
CNAI 20.979

ANEXOS:

Levantamento fotográfico;

Mapa de Localização;

Certidão de Inexistência de Ônus;

Currículo da Corretora/ Perita Avaliadora

Anexo – Fotos

Vista Frontal da Lanchonete



Vista interna da lanchonete



Vista externa dos banheiros



Vista interna dos banheiros feminino (esquerda) e masculino (direita)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO – LANCHONETE DA PRAÇA DO ARTESÃO

