

1. OBJETO

Cessão onerosa para fins de alojamento do Sesc Paracatu, que inclui o direito à utilização da estrutura que compõe parte da referida unidade (chalés, restaurante e área de lavanderia) pelo prazo de 36 meses, conforme especificações constantes neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA

O Sesc em Minas, legítima proprietária do Sesc Paracatu, por estratégia de gestão, resolve, por este instrumento, adotar a cessão de uso oneroso, contemplando chalés, restaurante e área destinada a lavanderia da referida unidade à iniciativa privada, implementando dinamismo e operacionalidade ao empreendimento e, sobretudo, garantindo ao Sesc em Minas remuneração mensal por meio de valor da locação do imóvel.

Estabelecidos os contornos legais dos institutos aplicáveis aos regulamentos internos do Sesc, resta inferir a este parecer entendimentos do ponto de vista estratégico que corroboram justificativa para instrução desse processo, vejamos:

I – A propriedade privada cumprirá, conforme previsto na legislação, sua função social.

II - Da disponibilidade de espaço físico da unidade Paracatu, área para permissão de uso correspondente 1475,89 m² de área construída, e que será delimitada conforme prevê o instrumento licitatório, e ainda que não venha a prejudicar nenhuma outra atividade-fim realizada nas demais dependências da unidade.

III – Sobre o aspecto de sustentabilidade da unidade, constando responsabilidade do Cessionário quanto a obrigatoriedade de separação de registros de água e energia elétrica para utilização próprios.

IV - Obediência às normas relacionadas ao funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel.

V - Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas legais de responsabilidade técnica, econômica, jurídica, tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e previstas no código civil.

VI - Não poderão ser feitas modificações nas estruturas e/ou divisões das dependências das áreas cedidas, salvo com o consentimento prévio e formal do cedente, sendo que as benfeitorias, ainda que consentidas, consideram-se desde já incorporadas ao imóvel, não cabendo à cessionária direito à indenização, restituição ou retenção.

VII - Que ação de hospedagem na unidade Paracatu quando da sua operacionalização, registrou de acordo com os relatórios dos anos de 2018 e 2019 atendimento de público geral superior ao atendimento do público trabalhador do comércio de bens, serviços e turismo – e por isso, apontado como uma das motivações para desfecho da ação na unidade.

3. DO LOCAL:

- 3.1.** O empreendimento está localizado à rua Euramidamas Avelino Barros, número 347, bairro Prado, Paracatu, MG - CEP: 38.600-000.

4. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

- 4.1.** O início da operacionalização da totalidade dos chalés, restaurante e área de lavanderia do Sesc Paracatu estará condicionado a partir do primeiro trimestre de 2024. E excepcionalmente, por decisão justificada do Sesc em Minas, o prazo de início da execução do contrato poderá ser prorrogado.
- 4.2.** O Sesc em Minas realizará qualquer tipo de serviços de vistoria, durante a vigência do contrato e até o prazo de 1 (um) ano da rescisão dele.
- 4.3.** Assumir integral e exclusiva responsabilidade por toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais, desde a coleta, armazenamento, nos termos da legislação vigente e da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD).
- 4.4.** Assumir integral e exclusiva responsabilização perante os passantes e demais frequentadores da unidade, isentando o Sesc em Minas de qualquer responsabilidade decorrente da utilização do espaço.
- 4.5.** Operar a unidade e instalações previstas nesse instrumento com toda a responsabilidade técnica, econômica, jurídica, tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e previstas no código civil.
- 4.6.** Atender por sua conta, risco e responsabilidade, no que se refere ao espaço objeto da cessão toda e qualquer intimação e exigência das autoridades municipais, estaduais e federais relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio, ordem pública, obrigações trabalhistas e previdenciárias, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes de sua inobservância.
- 4.7.** Não utilizar, em qualquer das atividades da empresa, de trabalho infantil nem de trabalho forçado ou análogo à condição de escravo;
- 4.8.** Responsabilizar-se pelos encargos relacionados com os referidos bens e obrigações previstas na legislação federal, estadual e municipal.
- 4.9.** Responsabilizar-se pela contratação e remuneração de seus empregados, prestadores de serviços e fornecedores, inclusive encargos fiscais e sociais.

- 4.10.** Responsabilizar-se pela manutenção geral dos equipamentos – incluindo redes elétrica e hidráulica, guarda, conservação, bom uso dos bens, equipamentos e edificações, e ainda, garantir a conservação, manutenção, limpeza de áreas ajardinadas e dos seus insumos e descartes.
- 4.11.** Responsabilizar-se pela vigilância e portaria da área em concessão.
- 4.12.** Responsabilizar-se pela aquisição de todos os bens que julgar necessário ao regular funcionamento do empreendimento, tais como veículos, utensílios, insumos, enxoval e equipamentos.
- 4.13.** Responsabilizar-se por todo patrimônio objeto desse instrumento, sendo de escolha do Cessionário contratação de seguro compreensivo empresarial.
- 4.14.** Responsabilizar-se por todos os documentos, licenças, autorizações ou comprovações de dispensa, tais como, mas não se restringido, alvarás (sanitário, localização e funcionamento), licenças ambientais, de modo a garantir o funcionamento conforme normas aplicáveis e uso pretendido para o local.
- 4.15.** O Cessionário deverá garantir o pleno cumprimento das legislações ambientais nas esferas municipal, estadual e federal.
- 4.16.** O Sesc Paracatu possui 01 (um) poço tubular profundo, o qual está devidamente outorgado para uso exclusivo do Sesc e não poderá ser utilizado pelo Cessionário. Diante de tal particularidade, fica proibido realizar qualquer intervenção nas estruturas do poço. O Cessionário deverá viabilizar o livre acesso ao Sesc em Minas para manutenções, monitoramentos de rotina e demais procedimentos que venham a ser necessários.
- 4.17.** O Cessionário deverá responsabilizar-se pela obtenção das licenças e autorizações para execução de poda e supressão dos espécimes arbóreos existentes na área objeto de Cessão de Espaço, quando necessário.
- 4.18.** O Cessionário deverá realizar o licenciamento ambiental ou obtenção de documentação comprobatória de dispensa, de modo que este seja compatível as atividades desenvolvidas no espaço.
- 4.19.** O Cessionário deverá realizar o gerenciamento dos resíduos provenientes de suas atividades em consonância a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei 12.305/2010); Deliberação Normativa COPAM Nº 232/2019; Portaria Nº 280/2020 e demais legislações vigentes aplicáveis, nas esferas municipal, estadual e federal.
- 4.20.** O gerenciamento dos resíduos sólidos deverá contemplar o armazenamento, acondicionamento e destinação final.
- 4.21.** O Cessionário deverá realizar a gestão dos efluentes provenientes de suas atividades, em consonância as legislações aplicáveis e diretrizes da concessionária local.

- 4.22.** A execução dos serviços periódicos de controle de pragas urbanas e vetores, bem como, limpeza dos reservatórios existentes serão responsabilidade do Cessionário. Os serviços deverão ser executados em consonância as normas aplicáveis.
- 4.23.** Responsabilizar-se por quaisquer reformas e ampliações que se fizerem necessárias, mediante aprovação prévia do Sesc em Minas, sobre as quais não caberá qualquer tipo de indenização ou remuneração.
- 4.24.** O cessionário deverá realizar obras de estruturação de nova portaria de acesso para pedestres, e ainda outra portaria com portão para acesso de caminhão às dependências do Sesc Paracatu e se responsabilizará a entregar projeto básico que será avaliado e validado pela Gerência de Engenharia do Sesc em Minas, condição indispensável para a execução, e sua não realização no prazo de 3 meses estará sujeito a penalidades.
- 4.25.** O cessionário deverá realizar obra de estruturação de muro físico delimitador - tipo pré-moldado, condição indispensável para início da operação das atividades de alojamento, e se responsabilizará a entregar projeto básico que será avaliado e validado pela Gerência de Engenharia do Sesc em Minas, condição indispensável para a execução, e sua não realização estará sujeito a penalidades.
- 4.26.** O cessionário deverá realizar obra de registro de abastecimento de água (cavalete de hidrômetro COPASA) e eletricidade (relógio medidor de energia da CEMIG), conforme regulamento previsto das empresas responsáveis pelo fornecimento, distribuição e controle e se responsabilizará a entregar projeto básico que será avaliado e validado pela Gerência de Engenharia do Sesc em Minas, condição indispensável para a execução, e sua não realização estará sujeito a penalidades.
- 4.27.** Atentar ao correto funcionamento dos dispositivos e instalações elétricos dos equipamentos cedidos, conforme dados referentes a carga máxima de corrente nominal dos disjuntores geral dos quadros elétricos e que são detalhados no descritivo técnico. E que, alterações deverão seguir procedimento técnico previamente analisado e, posterior aprovação da Gerência de Engenharia.
- 4.28.** Quaisquer alterações realizadas no imóvel, tais como: retirada de jardineiras, pintura dos chalés (áreas interna e externa), retirada de camas de alvenaria das acomodações, entre outras modificações deverão ser submetidas à análise previa pelo Sesc em Minas, sob pena de aplicação das penalidades contratuais e responsabilidade por eventuais perdas e danos.
- 4.29.** É expressamente proibido vinculação da marca do Sesc em Minas na operacionalização do espaço cedido.

- 4.30.** O Cessionário não poderá sublocar, ceder, emprestar o imóvel no todo ou em partes.
- 4.31.** O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na minuta contratual, ou ainda unilateralmente, pelo Cedente, sem que assista ao Cessionário qualquer direito de indenização a qualquer tempo, sem a incidência de qualquer ônus ou multa, devendo o Sesc em Minas notificar o Cessionário com antecedência mínima de 30 dias.
- 4.32.** Responder, civilmente, por todos os prejuízos, perdas e danos, que por si, seus empregados ou prepostos causarem ao Sesc em Minas ou a terceiros.
- 4.33.** Pagar pontualmente os valores que sejam de sua responsabilidade, cabendo-lhe, também, o pagamento de tributos que recaiam sobre o Permissionário.
- 4.34.** Reparar todos os danos causados aos imóveis ou a terceiros por culpa da própria Permissionária, de seus empregados ou prepostos.
- 4.35.** Comunicar ao Sesc em Minas a realização de manutenções prediais e o estado geral de conservação, degradação do piso, pintura em geral, para acompanhamento.
- 4.36.** O Cessionário não poderá estocar nas dependências do espaço da permissão qualquer material combustível e/ou explosivo, tais como gasolina, pólvora, álcool, benzina, gás e outros afins, que não sejam exclusivamente aquele necessário ao desempenho das suas atividades.
- 4.37.** A segurança do espaço é de responsabilidade do Cessionário, inclusive fora do horário de funcionamento, bem como, utensílios, mobiliário e equipamentos sob sua guarda.

5. VISITA TÉCNICA/VISTORIA:

- 5.1.** As empresas interessadas em participar da licitação poderão proceder à vistoria do Sesc Paracatu na qual será firmada a declaração, conforme modelo disponível no Anexo deste Termo de Referência (Termo de vistoria e comparecimento), examinando as áreas e tomando ciência das características e condições do local, posto que não serão aceitas alegações posteriores quanto ao desconhecimento de situações existentes.
- 5.2.** A vistoria deverá ser marcada e realizada em dias úteis, de segunda a sexta-feira, em horário comercial, devendo ser agendada com a Unidade Sesc Paracatu no horário comercial das 09h às 17h, por meio dos telefones (38) 3311-3816, e ser efetivada 1 **(um)** dia útil antes da data fixada para a abertura da licitação.
- 5.3.** A realização da vistoria não se consubstancia em condição para a participação na licitação, ficando, contudo, a licitante ciente de que após apresentação da proposta não será admitida, em hipótese alguma, alegações posteriores no sentido da inviabilidade de cumprir com as obrigações face ao desconhecimento da área, condições e características da unidade e de dificuldades técnicas não previstas.

5.4. Todos os custos associados com a visita ao local serão arcados integralmente pela licitante.

6. SUBCONTRATAÇÃO

6.1. O Cessionário poderá realizar subcontratação de serviços continuados, tais como: vigilância, portaria, conservação e limpeza, áreas ajardinadas, manutenção, dentre outras.

6.2. A cessão tem caráter personalíssimo, não podendo em qualquer hipótese ser utilizada por instituição pública, privada ou pessoa física diversa que constará no contrato de cessão de espaço como cessionária.

7. DA PROPOSTA DE PREÇO

7.1. A oferta mínima admitida pelo Sesc em Minas do valor mensal de ocupação do espaço é de: R\$ 30.926,00 (trinta mil, novecentos e vinte e seis reais).

7.2. A apresentação da proposta implicará na aceitação plena de todos os termos e condições deste instrumento, em especial às especificações do objeto constante neste termo.

8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

8.1. Maior oferta.

9. FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento ao Sesc em Minas será feito até o 15º (décimo quinto) dia após o encerramento de cada mês.

9.2. O atraso no pagamento do valor, sem prejuízo de ser considerado inadimplência contratual, ou o pagamento a menor, sujeitará ao permissionário ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o montante do débito, atualizado pela variação do IPCA no período de atraso.

9.3. A multa e os juros de mora não serão devidos se o atraso no pagamento se der exclusiva culpa do Sesc em Minas.

9.4. Os pagamentos serão efetuados mediante depósito em conta bancária indicada pelo Sesc em Minas.

10. REAJUSTE

10.1. O valor cobrado a título de cessão onerosa poderá ser alterado pela cedente após o interregno de 12 (doze) meses, ou reajustado, conforme variação do IPCA



(Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou, no caso de sua extinção, por outro que venha a substituí-lo.

11.FISCALIZAÇÃO

11.1. Sem prejuízo ou dispensa das obrigações da cessionária, o Sesc em Minas exercerá ampla supervisão, controle e fiscalização sobre a execução do contrato, através de equipe própria de prepostos seus, devidamente credenciados, ou empresa contratada.

12.GESTOR DO CONTRATO

12.1. Gerência de Hospitalidade.

ANEXO II
TERMO DE VISTORIA

Declaro que o Sr(a), _____ portador(a) do CPF nº _____, na qualidade de representante (Razão Social) _____, vistoriou os locais que serão objeto dos serviços e que estamos cientes e de acordo com todas as especificações técnicas, bem como a quantidade e tipo de material e mão-de-obra a empregar; tendo ainda dirimido todas as dúvidas quanto às interpretações desse instrumento.

Declaramos, ainda, que não alegaremos posteriormente o desconhecimento de fatos evidentes à época da vistoria para solicitar qualquer alteração do valor do contrato que viemos a celebrar.

Paracatu, _____, _____ de _____ de 2023.

Responsável pela condução da vistoria:

Sesc em Minas – representante com o nº da Identidade

Representante com o nº da Identidade

ANEXO III - DESCRITIVO DO IMÓVEL - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito técnico, questões de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, alvará válido até 27/01/2028 - contempla toda área das instalações hoteleiras.

Das exigências da norma de acessibilidade preconizadas por lei através da *ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*, que objetiva facilitar a locomoção das pessoas por suas edificações e áreas incorporadas – contempla 02 chalés adaptados para portadores de necessidades especiais, bem como rampas de acesso.

Das exigências de segurança das instalações e dos serviços de eletricidade dispostos no imóvel preconizados pela *Norma Regulamentadora - NR 10*, que visa a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos de forma a garantir a segurança e saúde dos trabalhadores envolvidos neste meio - alvará válido até 27/01/2028, o qual contempla instalações hoteleiras, e todos os chalés possuem lâmpadas de emergência, e 19 extintores em locais estratégicos, conforme especificado abaixo:

Relação de extintores			
UH 01	6KG	BC	1312013
UH02	6KG	ABC	1312013
UH 03	6KG	BC	1312013
UH 04	6KG	ABC	1312013
UH 05	6KG	BC	1312013
UH 06	6KG	ABC	1312013
UH 07	6KG	BC	1312013
UH 08	6KG	ABC	1312013
UH 09	6KG	BC	1312013
UH 31	6KG	ABC	1312013
UH 32	8KG	BC	1312013
UH 33	6KG	ABC	1312013
UH 34	6KG	BC	1312013
UH 35	6KG	ABC	000131/2013
UH 36	6KG	BC	000131/2013
UH 37	6KG	ABC	000131/2013
UH 38	6KG	BC	000131/2013
UH 39	6KG	ABC	000131/2013
Rouparia	6KG	ABC	000131/2013

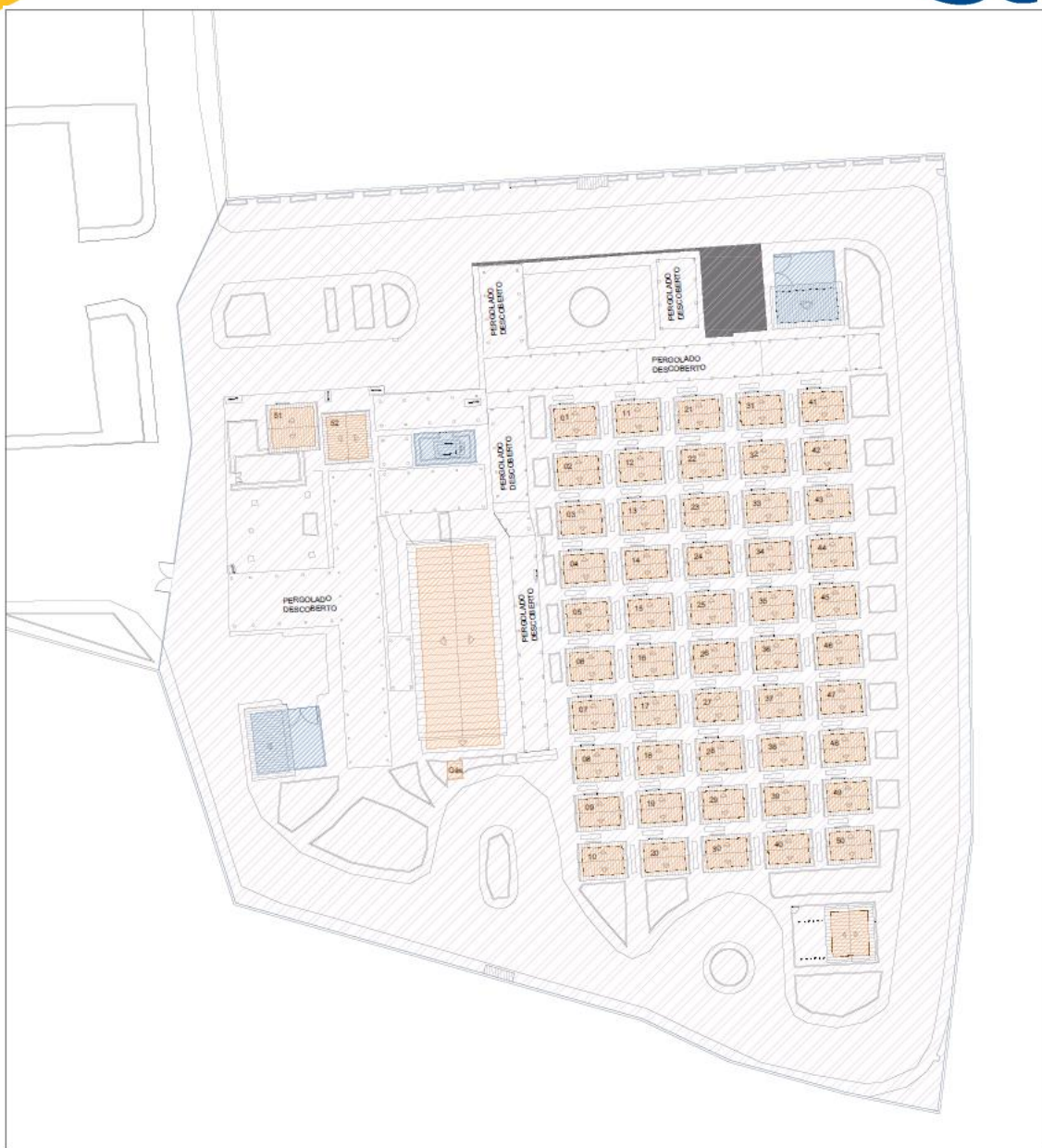
Dados referente a carga máxima de corrente nominal dos disjuntores geral dos quadros elétricos dos espaços:

- Lavanderia – Disjuntor 40A (Trifásico).
- Restaurante – Disjuntor 125A (Trifásico).
- Chalé individual 01 ao 50 – Disjuntor 60A (Bifásico).
- Chalé individual 51 a 52 – Disjuntor 40A (Bifásico).
- Iluminação ornamental externa – Disjuntor 35A (Bifásico).

Identificação de bem patrimoniado localizado no restaurante:

- Coifa de alumínio duplex bege, marca Brastemp.

Apresentação da planta referencial:



Planta referencial chalés Sesc Paracatu / MG. Fonte: Gerência Corporativa de Engenharia – Departamento Regional de Minas Gerais.