

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA DE PETRÓPOLIS
TURISPETRO – SECRETARIA DE TURISMO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO

- 1.1** Contratação de empresa especializada, em regime de permissão de uso de espaço público para instalação e exploração comercial destinada à Loja do Palácio de Cristal, sediada à Rua Alfredo Pachá, S/N, Centro, Petrópolis/RJ.
- 1.2** Trata-se de processo licitatório, objetivando a **Permissão de Uso** de espaço localizado às dependências do Palácio de Cristal, tendo como objeto a Loja do Palácio de Cristal, para exploração comercial de venda de artigos de *souvenir*, de produção própria ou sob sua responsabilidade.
- 1.3** A permissionária deverá explorar o local definido para uso comercial, unicamente, voltada para a Loja do Palácio de Cristal, executando os serviços em conformidade com o especificado neste termo.
- 1.4** A área total do espaço é de 7,30m².
- 1.5** Do espaço a ser licitado:
- 1.5.1** Conforme informações e imagem anexa ao TR.
- 1.6** Para a execução do objeto deste termo de referência, será utilizado como critério, o julgamento do tipo **“Maior Oferta”**.

2 DA JUSTIFICATIVA

- 2.1** O mercado de *souvenirs* está presente na maior parte dos destinos turísticos do mundo, ofertando diversidade e variedade de produtos para turistas que procuram por tais itens como uma forma de preservarem lembranças das experiências vividas em um determinado espaço turístico. Petrópolis é considerado um dos destinos turísticos mais procurados do mundo. A Cidade Imperial possui o passado e o presente se entrelaçando entre suas ruas e construções. Como é historicamente reconhecida, principalmente, por sua bagagem Cultural e Turística, a Região é um verdadeiro convite para uma experiência memorável e encantadora. Além de muitos palacetes do século XIX, a cidade oferece aos visitantes e turistas, pontos turísticos regados de muita história. Assim, tal processo é de interesse público, tendo em vista que, o consumo de *souvenirs*, além de movimentar a economia local, irá proporcionar aos visitantes e turistas, memórias das experiências emocionais vivadas em torno de cada espaço turístico visitado.

NOTA: LEI Nº 6.215 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2004 – Dispõe sobre permissão de uso, de espaço público, aéreo, subsolo, para instalação de equipamentos urbanos

Fornas

SAD/PROGE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA DE PETRÓPOLIS
TURISPETRO – SECRETARIA DE TURISMO

destinados à instalação de infraestrutura, localizados em bens de uso comum do povo, por entidades de direito público e privado e dá outras providências.

3 DAS CONDIÇÕES PARA PERMISSÃO DE USO

- 3.1** Poderão participar desta concorrência quaisquer licitantes que detenham atividade pertinente e comprovável com o objeto deste termo e atestem possuir os requisitos de qualificação exigidos no Edital.
- 3.2** Fica facultada a visita técnica aos interessados no local do empreendimento, que poderá ser agendada junto à Diretoria de Turismo e Eventos e/ou Diretoria Administrativa e Financeira, através do telefone (24) 2246-9467 e/ou através do e-mail turispetro@petropolis.rj.gov.br, até 02 (dois) dias úteis da data fixada para a abertura da sessão pública.
- 3.3** A Loja, objeto deste termo, deverá operar em conformidade com o período de funcionamento do Palácio de Cristal, que se dá; todos os dias de segunda-feira a domingo, das 9h às 18h, incluindo feriados.
- 3.4** Os dias e horários de funcionamento do Palácio de Cristal poderão ser alterados pela TURISPETRO a qualquer tempo, devendo a PERMISSONÁRIA se adequar a este novo horário.
- 3.5** A Loja de artigos de *souvenirs* deverá atender, no mínimo, às seguintes opções de produtos personalizados com os Pontos Turísticos de Petrópolis:
- a) artesanato;
 - b) *bottons*;
 - c) camisas;
 - d) canecas;
 - e) chaveiros;
 - f) imãs de geladeira;
 - g) miniaturas de mesa em resina/estanho;
 - h) pratos em cerâmica/porcelana.
- 3.6** A Permissonária deverá oferecer ao usuário, alternativas e/ou meios eletrônicos de pagamento (**Cartão de Débito, Crédito e/ou Pix**) independente do valor consumido.
- 3.7** A permissonária deverá oferecer serviços de alto padrão aos consumidores, podendo a Secretaria de Turismo – TURISPETRO exercer a necessária fiscalização, inclusive solicitando alterações dos produtos e serviços que estão sendo prestados, de modo a garantir a promoção e a preservação dos interesses desta Secretaria.

4 DO PAGAMENTO

- 4.1** O preço mensal a ser pago pela permissão de uso do espaço será ofertado pelo licitante em sua proposta, tendo como base, a análise realizada pela Comissão de Avaliação Imobiliária da Administração.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA DE PETRÓPOLIS
TURISPETRO – SECRETARIA DE TURISMO

- 4.2 O preço fixo mensal deverá ser pago em parcela única até o 5º dia a partir da assinatura do contrato.
- 4.3 O preço específico mensal será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar da vigência do prazo contratual, tendo como base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV ou qualquer outro índice oficial devidamente regulamentado pelo Governo Federal.

5 DA VIGÊNCIA

- 5.1 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses contados da data de sua assinatura, com fundamento da Lei nº 8.666/93.
- 5.2 A contratada terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato para iniciar suas atividades, podendo este prazo ser prorrogado pela TURISPETRO.

6 DAS OBRIGAÇÕES DA PERMISSIONÁRIA

- 6.1 Além das obrigações estabelecidas neste Termo, a contratada se obriga a:
- 6.1.1 Aceitar os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, observando o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º, do Art. 65, da Lei nº 8.666/93;
- 6.1.2 Executar o objeto atendendo todas as exigências do presente Termo em conformidade com o contrato e seus anexos;
- 6.1.3 Manter, durante a vigência do contrato, a compatibilidade de todas as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas no contrato;
- 6.1.4 Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os equipamentos em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 24 horas, após a constatação por parte da TURISPETRO.
- 6.2 A permissionária deverá apresentar à TURISPETRO em até 30 dias, após a assinatura do contrato, **O ACVB - AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS, ATESTANDO CONFORMIDADE COM AS REGRAS DE SEGURANÇA E PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS**, conforme a lei complementar nº 1.257, de 6 de janeiro de 2015
- 6.3 Quanto aos funcionários que trabalharão sob a gerência da Licitante, a Permissionária deverá atender as seguintes obrigações:
- a) Utilizar para a execução do serviço, profissional devidamente qualificado, em atendimento ao público;
- b) Responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da contratação de pessoal, salários de empregados, transporte dos mesmos e quaisquer outros encargos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA DE PETRÓPOLIS
TURISPETRO – SECRETARIA DE TURISMO

inclusive quaisquer acidentes de que possam vir a serem vítimas, quando em serviço, e por tudo quanto às leis da Previdência Social e trabalhista lhes assegurem e, ainda, por quaisquer danos ou/ e prejuízos porventura causados por terceiros;

- c) Manter o quadro de funcionários compatível às atividades prestadas.

7 DAS OBRIGAÇÕES DA PERMINENTE

- 7.1 Designar um representante da TURISPETRO para acompanhar e fiscalizar a execução do Objeto.
- 7.2 Efetuar as requisições de conformidade com a discriminação constante deste Termo de Referência.
- 7.3 Proporcionar todas as facilidades para que a PERMISSIONÁRIA possa cumprir suas obrigações até a efetiva execução do Objeto dentro das normas e condições pactuadas.
- 7.4 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela licitante vencedora com relação ao objeto de licitação.
- 7.5 Notificar a Permissionária, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas na execução do objeto para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.
- 7.6 Não permitir a execução do objeto em desacordo com as obrigações assumidas pela Contratada.

8 DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

- 8.1 A Permissionária receberá as instalações, mediante contrato de Permissão de Uso, após serem as mesmas vistoriadas pelas partes interessadas.
- 8.2 A permissionária poderá organizar os equipamentos e/ou utensílios de forma a melhor aproveitar a área da Loja.
- 8.3 A PERMISSIONÁRIA deverá responder pelas manutenções e adequações necessárias à exploração referente ao objeto deste termo. Sendo de sua responsabilidade as despesas delas decorrentes, equipando o local com mobiliário, equipamentos e utensílios necessários e adequados para a prestação do objeto licitado.
- 8.4 O valor estimado de adequação do espaço a ser realizada pelo licitante **não** será objeto de avaliação da proposta, visto que esse custo ficará a cargo do licitante.

Petrópolis, 18 de Julho de 2022

Roberto Rocha Passos

Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro

Fornas 
SAD/PROGE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA DE PETRÓPOLIS
TURISPETRO – SECRETARIA DE TURISMO

ANEXO

DO ESPAÇO A SER LICITADO

Dimensões: 2,70m x 2,70m

Composição: Piso em cerâmica e armações em ferro nas verticais que sustentam o teto em madeira e separam as folhas de vidro transparentes da estrutura.

Localização: À direita de quem entra no jardim do Palácio de Cristal pela Rua Alfredo Pachá, conforme imagens anexas abaixo.



Espaço à direita de quem entra no Jardim do Palácio de Cristal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[Handwritten signatures]

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

Esta avaliação tem como finalidade estabelecer a remuneração de um espaço destinado para exploração comercial de venda de souvenirs em área do Palácio de Cristal atendendo a solicitação da TURISPETRO, formulada através do requerimento n° 34999/2022

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo foi elaborado com nível de precisão normal, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653, que se refere a avaliação de imóveis urbanos.

Com esta avaliação, procurou-se chegar ao valor de mercado para locação do respectivo bem, valor este correspondente àquele alcançado em uma possível transação onde as partes envolvidas sejam conhecedoras de todas as suas possibilidades e não estejam, de forma alguma, obrigadas à realização do negócio.

O presente laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IEL – Instituto de Engenharia Legal.

Os avaliadores não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse algum no bem da avaliação.

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

Trata-se de logradouro localizado no centro histórico da cidade, próximo aos principais logradouros da cidade que faz a interligação com vários bairros, traçado retilíneo e plano, funcionando em regime de mão única, pavimentação em paralelepípedos, calçadas, galerias de águas pluviais e iluminação pública, apresentando trânsito intenso de veículos.

O local dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade, tais como: rede de distribuição de água; rede de esgoto; rede de energia elétrica (luz e força); rede de comunicação (telefone, TV, internet); coleta de lixo e entrega postal.

O imóvel está localizado no pórtico do Palácio de Cristal, uma das principais atrações

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária

turísticas do centro histórico, em região tombada, próximo a vários restaurantes, bares, principal praça da cidade, clube e residências de alto padrão construtivo.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com informações obtidas, foi constatado que o mercado de locação de imóveis para utilização comercial, na região, não apresenta imóveis em oferta, dificultando a sua negociação.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O espaço destinado à instalação de quiosque para venda de souvenirs está localizado na entrada principal do Palácio de Cristal. Possui piso cerâmico, paredes de vidro com estrutura de ferro, com área construída de aproximadamente 9 m², encontra-se em bom estado de conservação.

6. PROCESSO AVALIATÓRIO

Para esta avaliação foi adotado O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Por este método, o valor de aluguel do imóvel é alcançado pela comparação de valores de bens que estejam sendo oferecidos e/ou negociados pelo mercado imobiliário com cuidadosa pesquisa e devida compatibilização e homogeneização.

6.1 – AMOSTRAGEM

A pesquisa de mercado foi realizada no mês de agosto do corrente ano, tomando-se como base, elementos da mesma região geoeconômica, através de contatos com corretores que atuam nesta área, e ainda, através de pesquisa local para verificação das amostras.

1) Localização: Shopping Bauhaus - Centro

Área: 7,00m²

Valor de oferta: R\$ 2.500,00

Unitário: 357,14 R\$/m²

Fonte: Administradora Fonseca Imóveis

Telefone: (24) 2237-9555

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária

- 2) Localização: Shopping Bauhaus -Centro
Área: 30,00m²
Valor de oferta: R\$ 4.000,00
Unitário: 133,33 R\$/m²
Fonte: Administradora Fonseca Imóveis
Telefone: (24) 2237-9555
- 3) Localização: Shopping Bauhaus - Centro
Área: 40,00m²
Valor de oferta: R\$ 4.500,00
Unitário: 112,50 R\$/m²
Fonte: Administradora Fonseca Imóveis
Telefone: (24) 2237-9555
- 4) Localização: Galeria Ed. Arabela - Centro
Área: 27,00m²
Valor de oferta: R\$ 2.500,00
Unitário: 92,59 R\$/m²
Fonte: Adjuve Imobiliária
Telefone: (24) 2249-9009
- 5) Localização: Shopping Quartier - Centro
Área: 20,00m²
Valor de oferta: R\$ 6.000,00
Unitário: 300,00 R\$/m²
Fonte: Gustavo Cordeiro Consultoria Imobiliária
Telefone: (24) 99221-6777
- 6) Localização: Rua General Osório - Centro
Área: 24,00m²
Valor de oferta: R\$ 4.000,00
Unitário: 167,67 R\$/m²
Fonte: Gustavo Cordeiro Consultoria Imobiliária

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária

Telefone: (24) 99221-6777

6.2 – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para homogeneizar as amostras foram considerados os seguintes fatores:

a) FATOR DA OFERTA (F oferta)

Para transações efetivas = 1,00

Para ofertas = 0,90

b) FATOR DE LOCALIZAÇÃO (Flocalização)

Este fator serve para comparar a localização dos elementos da amostragem com a do imóvel avaliando.

c) FATOR ÁREA CONSTRUIDA (Fárea)

Este fator serve para corrigir os valores dos imóveis pesquisados, tendo por base as respectivas áreas com relação à área em análise, é representado pela expressão:

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})$

Na qual:

$N = 0,25$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$N = 0,125$ quando a diferença for superior a 30%

6.3 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando, foram elaboradas tabelas de homogeneização (em anexo), com os fatores citados acima, calculados para cada amostra e resultando nos respectivos valores homogeneizados.

Em seguida foram calculados os índices de dispersão adotando-se o Critério de Chavenet, testando-se os elementos extremos da amostragem. Para a determinação do Campo de Arbítrio adotou-se a Distribuição de Student para pequena amostragem, com intervalo de confiança máximo de 80%.

Resultando na seguinte média ponderada de 224,25R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária

6.4 – CONCLUSÃO

Em função dos cálculos elaborados e considerando a localização e metragem da edificação, o valor mínimo mensal de locação para o espaço é igual a R\$ 2.018,22 arredondando-se para R\$ 2.100,00 (Dois mil e cem reais). O grau de precisão para um intervalo de confiança de 80% foi GRAU I.

7.0 – ANEXOS

Tabela da homogeneização.

Na certeza de ter atendido o solicitado, apresentamos o presente laudo em 9 (nove) folhas.

Petrópolis, 02 de setembro de 2022.

Siney da Motta Rizzo Soares
Matric 11.372-7

Joceli C. Cammarota
Matric. 7.637-6

Vyra Jacomo de Abreu Nunes
Matric. 21.795-6

Vilma Mendes de Sá Cotrin
Matric. 16.179-9

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária



Vista do piso



Vista do pórtico

[Handwritten signatures and initials]

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS



Prefeitura Municipal de Petrópolis
Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária



Vista da área interna



Vista da rua

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE RECURSOS HUMANOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, COMPRAS E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

QUIOSQUE PALACIO DE CRISTAL									
Fatores									
Amostra	Endereço	Valor locação	área (m²)	média	F oferta	F localização	área am/av	F área	Valor homog.
1	Centro	2.500,00	7,00	357,14	0,90	1,50	0,78	0,97	467,23
2	Centro	4.000,00	30,00	133,33	0,90	1,60	3,33	1,16	223,18
3	Centro	4.500,00	40,00	112,50	0,90	1,60	4,44	1,20	195,21
4	Centro	2.500,00	27,00	92,59	0,90	1,80	3,00	1,15	172,08
5	Centro	6.000,00	20,00	300,00	0,90	1,40	2,22	1,10	417,68
6	Centro	4.000,00	24,00	166,67	0,90	1,50	2,67	1,13	254,35
	AVALIANDO		9,00						
			média	193,71			média	288,29	
		Coef.variação	desvpad	108,82			desvpad	123,55	
				0,56				0,43	

grau de precisão			
intervalo 80%			
média	288,29		
despad	123,55		
Tc 80% (9)	1,73		
(n-1)^0,5	2,24		
semi-amplitude			
max.	383,87		
min.	192,70		
amplitude	191,17		63,72
valor imóvel avaliando	2.018,22		

Vmáx. 1,45 < 1,73 OK
Vmin. -0,94 < -1,73 OK

6,00 5,00 **2,24**

div classes	n° elem.	Peso
192,70 256,43	223,18	
	195,21	Peso 3
	254,35	
256,43 320,15	-	Peso 0
320,15 383,87	-	Peso 0
	224,25	