



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

EDITAL DE LICITAÇÃO

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

TIPO: **Maior Oferta**

1. PREÂMBULO

1.1. O Município de Conselheiro Lafaiete do Estado de Minas Gerais, através de sua Comissão Permanente de Licitação nomeada pela Portaria nº 573/2018 de 16/05/2018, com endereço na Av. Prefeito Dr. Mário Rodrigues Pereira, 10, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG, CEP 36.400-026, CNPJ/MF 19.718.360/0001-51, isento de inscrição estadual, TORNA PÚBLICO QUE fará realizar Licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, do tipo **Maior Oferta** nos termos do artigo 175 da Constituição Federal, Lei 8.987/95, Lei Federal n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, Lei Complementar 123/2006 e alterações, e alterações e demais normas aplicáveis à espécie, observadas as seguintes condições:

1.2. O Edital e seus anexos se encontram à disposição dos interessados junto à Comissão Permanente de Licitação, na Av. Prefeito Dr. Mário Rodrigues Pereira, 10, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG, CEP 36.400-000, de segunda à sexta-feira, de 08:00h. às 17:00h.

1.3. LOCAL/DATA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES

LOCAL: Sala de Licitações da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete – Av. Prefeito Dr. Mário Rodrigues Pereira, 10, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG, CEP 36.400-026.

DATA: 28/11/2018.

HORÁRIO: 10h:30min

02 - DO OBJETO

2.1. Constitui objeto da presente licitação a CONCESSÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO “FAZENDA PARAOPEBA” E SEU ENTORNO, CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO ANEXO, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, MEDIANTE “TERMO DE COMPROMISSO PRELIMINAR” FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.

2.2. A Concessão do Espaço Público referente às dependências do respectivo imóvel para exploração e manutenção do imóvel denominado “Fazenda Paraopeba”, visando a exploração de atividades como: Bistrô, Restaurante, Lanchonete, Cervejaria, Espaço para Realização de Eventos.

2.3. A Fazenda Paraopeba, encontra-se totalmente restaurada e em desuso, sendo que é necessário a sua preservação como legado histórico para as futuras gerações. O imóvel conforme acima descrito é de suma importância dentro da história de todo o estado de Minas Gerais. É sem dúvida um dos grandes berços da liberdade brasileira. Localizada há cerca de 30km do perímetro urbano de Conselheiro Lafaiete e afastada de qualquer outra comunidade habitada fica impossível a utilização do imóvel como sede de uma repartição pública, uma vez que a distância dificulta até mesmo a locomoção de funcionários.

Tal concessão visa a ocupação e manutenção do referido espaço bem como sua área de entorno conforme termo de avaliação anexo e que faz parte integrante do edital de licitação. Considerando sua localização fora do limite urbano do município, torne-se inviável sua ocupação e conservação pelo mesmo. Portanto, justificando assim de forma legal a terceirização do uso do espaço público.

3. PARTES INTEGRANTES DESTE EDITAL

3.1. Integram o presente Edital, independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de referência

Anexo II - Caderno de Conservação Preventiva



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Anexo III - Modelo de Carta Proposta

Anexo IV - Modelos de Declarações de Responsabilidade, Conhecimento, Mão-de-obra de Menores e cumprimento da cota de aprendizes a que está obrigada;

Anexo V- Modelo de Carta de Credenciamento;

Anexo VI- Modelo de Declaração de microempresa ou empresa de pequeno porte;

Anexo VII - Minuta de Contrato de Prestação de Serviços.

Anexo VIII - Explicativo balanço patrimonial e demonstrações financeiras.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1.O Presente Edital e seus anexos encontram-se, na íntegra, à disposição de qualquer empresa especializada no ramo que interesse em participar do certame, na Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, situada à Av. Prefeito Dr. Mário Rodrigues Pereira, 10, Centro, Conselheiro Lafaiete, MG, CEP 36.400-026, bem como no site www.conselheirolafaiete.mg.gov.br

4.2. Poderão participar da presente licitação qualquer empresa legalmente constituída, especializada no ramo de atividade que é objeto deste certame.

4.3. A participação nesta licitação implica em aceitação integral e irrestrita dos termos deste Edital, dos regulamentos administrativos, das normas técnicas e, principalmente, das exigências e penalidades contidas na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

4.4. As empresas poderão ser representadas durante o certame por procurador legalmente constituído, desde que seja entregue à Comissão Permanente de Licitação, no início da sessão, o instrumento de procuração, com firma reconhecida. No caso de o representante ser sócio ou diretor estatutário ou contratualmente habilitado a representar a empresa, deverá ser apresentado documento de identidade e cópia do estatuto ou contrato social com a última alteração.

4.5. Falha, irregularidade ou falta de documentação pessoal do representante do licitante não impedirá a participação da empresa na licitação, entretanto, como espectador, não poderá se manifestar ou praticar atos durante a referida sessão.

4.6. Não será permitida a participação de um mesmo representante para mais de uma empresa licitante.

4.7. Não poderá participar da presente licitação empresas que estejam nas seguintes situações:

- a) suspensão de licitar e impedida de contratar com a Administração do Município de Conselheiro Lafaiete, enquanto durar a punição, nos termos do art. 87, III da Lei 8.666/93;
- b) declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurar a sanção aplicada ou até que seja promovida sua reabilitação, nos termos do art. 87, IV da Lei 8.666/93.
- c) que estiver sob processo de falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial, sob o concurso de credores, em dissolução ou liquidação;
- d) Que estejam reunidas em consórcio e sejam controladoras coligadas ou subsidiárias entre si, ou ainda, quaisquer que seja sua forma de conglomeração; uma vez que se trata de aquisição de bem comum ou que empresas participantes em forma isoladas consigam suprir a demanda do objeto licitado sem prejuízo ao erário, conforme orientações do Tribunal de Contas.
- e) empresa estrangeira não autorizada a funcionar no País;
- f) cujo estatuto ou contrato social não seja compatível com o objeto desta licitação;
- g) da qual participe servidor público municipal de Conselheiro Lafaiete/MG, independente do cargo;
- h) Pessoa física;
- i) empresa cujos sócios, ou diretores, responsáveis técnicos ou integrantes da equipe técnica pertençam simultaneamente a mais de uma empresa proponente;
- j) empresas integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendidas aquelas que tenham diretores, sócios, representantes legais comuns, ou que utilizem recursos materiais, tecnológicos ou humanos em comum exceto se demonstrado que não agem representando interesse econômico em comum;
- k) empresa enquadrada nos impedimentos do art. 9º da Lei Federal n. 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

4.8. A empresa que pretender se utilizar dos benefícios previstos nos art. 42 a 45 da Lei Complementar 123, de 14 de dezembro de 2006, e da Lei Complementar 147/2014 deverá apresentar dentro do Envelope DOCUMENTAÇÃO, **declaração, firmada por contador**, de que se enquadra como Microempresa ou de Empresa Porte ou Equiparada a Micro (Anexo VI) e/ou certidão simplificada emitida pela Junta Comercial de Minas Gerais, com emissão não superior a 06(seis) meses.

4.9. A entrega da documentação pela Proponente presume o seu pleno conhecimento e entendimento de todas as condições editalícias e implica a sua automática aceitação aos termos.

5. DA VISITA TÉCNICA

5.1. As interessadas deverão designar um Responsável da empresa para efetuar visita técnica ao local das obras, acompanhado de representante da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete.

5.2. A visita técnica será realizada com agendamento prévio através do telefone 31-3769-2934 com o acompanhamento de um técnico responsável da Secretaria Municipal de Cultura. As visitas serão realizadas no horário de 13h00min as 16h:00min.

5.3. No ato da visita, o Responsável designado pela licitante deverá apresentar os seguintes documentos:

5.3.1. Carta de Credenciamento e documentação de identificação.

As empresas que optarem pela não realização da visita técnica deverão incluir no Envelope nº 01 (Habilitação) declaração assinada pelo responsável técnico da empresa de pleno conhecimento das condições da obra a ser executada e que se responsabiliza pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude de sua omissão na verificação dos locais de instalação e execução da obra.

5.4. Alegações posteriores relacionadas com o desconhecimento do objeto licitado não serão consideradas para reclamações futuras, ou de forma a desobrigar a completa execução do contrato.

6. DO CREDENCIAMENTO

6.1. O CREDENCIAMENTO será realizado às 10h:30h do dia 28/11/2018, na sala de Licitações da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete/MG, localizada na Av. Prefeito Dr. Mário Rodrigues Pereira, 10, Centro, mediante a apresentação dos documentos previstos neste edital.

6.1.1 - Não será realizado credenciamento ou recebido os envelopes após o horário previsto no item acima.

6.1.2 - A licitante que se fizer representar deverá emitir documento credenciando seu representante para tal fim, conferindo a ele poderes para praticar todos os atos necessários ao procedimento licitatório, exceto os expressamente vedados, devendo este expediente ser entregue no ato pelo próprio preposto.

6.1.3 - Considera-se como representante qualquer pessoa credenciada pela licitante, mediante contrato, carta de credenciamento, procuração ou documento equivalente, com firma reconhecida.

6.1.4 - Somente o representante credenciado poderá usar a palavra, apresentar reclamações e assinar atas, bem como renunciar ao direito de interpor recurso.

6.1.4 - As pessoas que não comprovarem possuir poderes para representação legal de licitante somente poderão assistir a sessão, na qualidade de ouvintes, sem qualquer participação.

6.2 – No mesmo horário e local previstos no item 5.1(10h:30h do dia 28/11/2018), deverão ser entregues dois envelopes distintos, opacos, lacrados e rubricados pelo representante legal da Proponente, trazendo em sua parte externa a seguinte identificação:

7. DA APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

7.1 Os documentos necessários à habilitação e as propostas serão recebidas pela Comissão de Licitações no dia, hora e local mencionados no preâmbulo, em 02 (dois) envelopes distintos, fechados e identificados, respectivamente, como de nº 1 e nº 2, para o que sugere-se a seguinte inscrição:

À PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

At.: Comissão permanente de Licitação

**Processo Licitatório nº 110/2018
Concorrência Pública nº 003/2018**

**ENVELOPE N 01
“DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO”**

Razão Social, endereço, e-mail e telefone

À PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

At.: Comissão permanente de Licitação

**Processo Licitatório nº 110/2018
Concorrência Pública nº 003/2018**

**ENVELOPE N 02
“PROPOSTA COMERCIAL”**

Razão Social, endereço, e-mail e telefone

7.2 - Toda a documentação deverá ser apresentada, preferencialmente encadernada de tal forma a não conter folhas soltas, devendo estar devidamente numerada e rubricada.

7.3 – A documentação deverá ser apresentada no original ou em cópia autenticada em cartório de ofício, como também poderá ser apresentada para autenticação por membro da Comissão de Licitação, mediante a apresentação dos originais, na data e horário marcados para abertura de envelopes, conforme estabelece o art. 32 da Lei Federal 8.666/93.

7.4 - A apresentação de qualquer dos documentos solicitados contendo emendas, rasuras, entrelinhas, ou qualquer outro elemento que comprometa a sua autenticidade, implicará na inabilitação da Proponente.

7.5 - Sob pena de inabilitação, todos os documentos apresentados para habilitação deverão estar:

7.5.1 - Em nome da licitante, com número do CNPJ e endereço respectivo.

7.5.1.1 - Em se tratando de filial, os documentos de habilitação jurídica e regularidade fiscal deverão estar em nome da filial, exceto aqueles que, pela própria natureza, são emitidos somente em nome da matriz, mantendo esta, a responsabilidade pela entrega dos documentos mencionados.

7.6. Em nenhuma hipótese conceder-se-á prazo para a apresentação de documento previsto no Edital e não apresentado em tempo hábil, exceto se todas as licitantes forem inabilitadas, quando a Comissão poderá abrir o prazo de 08 dias úteis para sanar a(s) pendência(s) documental(is), conforme determina o art.48 da Lei 8.666/93.

7.7. A inabilitação da Proponente implicará na preclusão do seu direito de participar das fases subsequentes desta licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

7.8. A Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete não se responsabilizará por envelopes entregues em local diverso do indicado no item 5.1. e que, por isso, não cheguem à data, horário e local previstos neste Edital.

7.9. Imediatamente após encerrado o prazo para Cadastramento e Entrega dos envelopes, não mais serão aceitos documentos, e será dado início aos trabalhos, na presença dos representantes legais e demais interessados.

7.10. Em nenhuma hipótese será concedido prazo para apresentação de quaisquer documentos que não tenham sido apresentados dentro dos envelopes.

7.11. O LICITANTE deverá arcar com todas as despesas e custos provenientes da preparação e participação das propostas, não cabendo à Prefeitura Municipal, responsabilidades em relação a estes custos, qualquer que seja o resultado do certame.

8. DOCUMENTOS QUE DEVERÃO SER APRESENTADOS NO ENVELOPE DE HABILITAÇÃO

8.1 - As empresas participantes deverão apresentar no **ENVELOPE N.º 1 – “Documentos de habilitação”** os seguintes documentos, em original ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial, independentemente daqueles já exigidos nos subitens subsequentes:

8.2 - PROVA DE HABILITAÇÃO JURÍDICA:

a) Cédula de identidade (representante legal/sócio);

a.1) Poderá ser apresentada em original ou por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

b) Certificado de Condição de Microempreendedor Individual;

c) Registro comercial, no caso de empresário individual;

d) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, e de todas alterações ou da consolidação respectiva. Devidamente registrado Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou em caso de sociedade simples, o registro perante o Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, e quando for o caso, acompanhado de documento de eleição de seus administradores.

e) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir, devendo todos os documentos estarem traduzidos para o vernáculo por tradutor oficial;

8.3 - Regularidade Fiscal e Trabalhista

a) Certificado de **Regularidade junto ao FGTS**;

b) Certidão Negativa de Débito perante a **Fazenda Federal** (Certidão CONJUNTA emitida pela Receita Federal - PGFN);

c) Certidão Negativa de Débito perante a **Fazenda Estadual**;

d) Certidão Negativa de Débito perante a **Fazenda Municipal**;

Obs: Certidão Negativa de Débitos Municipais ou qualquer documento hábil que comprove a Regularidade com a Fazenda Pública Municipal em relação a todos os Tributos, Multas e Dívida Ativa (Certidão Plena). No caso de municípios que mantêm Cadastro Mobiliário e Imobiliário separados, deverão ser apresentados os comprovantes referentes a cada um dos cadastros, ou seja, duas Certidões, uma sobre Tributos Imobiliários e outra sobre Tributos Mobiliários.

e) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual (art.29,II, Lei8.666/93);

f) Certidão negativa de **Débitos Trabalhistas**, emitida pelo distribuidor de feitos da Justiça do Trabalho.

g) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) atualizada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

h) Declarações de Responsabilidade, Conhecimento, Mão -de- obra de Menores e de que cumpre a cota de menor aprendiz, conforme **ANEXO IV**.

8.4. Qualificação Técnica

a) Declaração da licitante de que tomou conhecimento de todas as informações e as condições locais para o cumprimento a contento das obrigações resultantes da execução do objeto da Licitação, conforme modelo em anexo.

b) Atestado de Visita Técnica feita no local marcada previamente na Secretaria Municipal de Cultura no horário de 10:00 às 17:00 horas.

Nos dias e horários destinados à Visita Técnica, ficará à disposição das licitantes um funcionário designado para este fim, e o Atestado de Visita Técnica será emitido e entregue aos licitantes logo após a visita, devidamente datado e assinado pelo representante designado, que acompanhará as licitantes na referida visita.

b.1) Se a licitante não participar da visita técnica, não poderá alegar desconhecimento de informações pertinentes ao objeto do Edital, devendo firmar e apresentar a Declaração de que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades da concessão de uso (incluindo a área, as instalações e as condições locais) assinada por seu representante legal.

b.2) Entretanto, caso a licitante queira, poderá vistoriar o local, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de horário junto a Secretaria Municipal de Cultura , pelo telefone (31) 3769-2600, de 09:00 às 17:00 horas.

8.5. Qualificação Econômico-Financeira

8.5.1. Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já, exigível e apresentado na forma da Lei e que comprovem a boa situação da empresa, conforme o prescrito no Art. 31, Inciso I da Lei 8.666/93 (devidamente registrado na JUNTA COMERCIAL ou no Cartório de Títulos e Documentos, ou publicação em jornal de grande circulação).

OBS.: Será considerado o capital atualizado, pela UNIDADE FISCAL DE REFERÊNCIA – UFIR, até o primeiro dia útil de cada mês, acumulada desde o mês de registro da sua alteração na Junta Comercial, considerado o mês da primeira publicação do aviso do capital social sempre que o valor nominal constante do contrato social não estiver grafado em real.

a) Comprovação de possuir índice de Liquidez igual ou superior a 1,0 (um vírgula zero), conforme dados retirados do Balanço Patrimonial, segundo a fórmula abaixo:

$$IL = AC/PC \quad \text{ou} \quad IL = AR/ECP,$$

Onde:

IL : Índice de Liquidez;
AC : Ativo Circulante;
PC : Passivo Circulante;

AR : Ativo Realizável;
ECP : Exigível a Curto Prazo;

b) Comprovação de possuir índice de Endividamento igual ou inferior a 0,50 (zero vírgula cinquenta), conforme dados retirados do Balanço Patrimonial, segundo a fórmula abaixo:

$$IE = (PC + E.L.P) / PL$$

onde:

IE : Índice de Endividamento;
PC : Passivo Circulante;

ELP : Exigível a Longo Prazo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

PL : Patrimônio Líquido;

8.5.2. Certidão negativa de falência ou concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, emitida nos últimos 90(noventa) dias da data da entrega dos envelopes.

8.5.3 - Comprovação de garantia da proposta no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor orçado pela prefeitura. Caberá ao licitante optar por uma das seguintes modalidades de garantia, nos termos do art. 56 da Lei 8.666/93:

I - caução em dinheiro realizada na Tesouraria do Município de Conselheiro Lafaiete, o que será comprovado por Declaração da Secretaria de Finanças do Município, ou em títulos da dívida pública, devendo estes terem sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

8.5.3.1 - O prazo de validade da garantia da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, a contar da data de abertura da presente licitação, sujeito à prorrogação, caso necessário

8.5.3.2 - A Garantia da Proposta, prestada pelos proponentes, à exceção da prestada pela licitante vencedora, será devolvida até 10 (dez) dias após a data da homologação do resultado da presente licitação.

8.5.3.3 - A Garantia da Licitante vencedora deverá ser complementada após a assinatura do contrato, nos termos previstos na minuta de contrato.

8.5.4. Para análise e julgamento da Qualificação Econômico-Financeira e da Qualificação Técnica, a Comissão poderá solicitar o assessoramento de órgãos técnicos, ou de profissionais especializados, sendo tal assessoramento manifestado de forma verbal e consignado em ata, ou por meio de parecer conclusivo, que será juntado aos autos.

8.6 – Da Autenticidade dos Documentos

8.6.1 – Os documentos de habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou pela Comissão Permanente de LICITAÇÃO, sendo obrigatória a apresentação dos originais para conferência;

8.6.2 - Os documentos mencionados acima não poderão ser substituídos por qualquer tipo de protocolo ou apresentados por meio de cópias em fac-símile, mesmo autenticadas;

8.6.3 - Os documentos retirados pela Internet terão sua autenticidade certificada junto aos sites dos órgãos emissores, para fins de habilitação.

8.6.4. Todos os documentos de habilitação emitidos em língua estrangeira deverão ser entregues acompanhados da tradução para língua portuguesa, efetuada por Tradutor Juramentado, e também devidamente consularizados ou registrados no Cartório de Títulos e Documentos. Documentos de procedência estrangeira, mas emitidos em língua portuguesa, também deverão ser apresentados devidamente consularizados ou registrados no Cartório de Títulos e Documentos.

8.7. Em todas as hipóteses referidas no item anterior, não serão aceitos protocolos ou documentos com prazo de validade vencido.

8.8. Todas as páginas da documentação deverão ser numeradas “pag x/y”, grampeadas, perfuradas e rubricadas pelo responsável legal da licitante.

8.9. Se o proponente se fizer representar, deverá juntar procuração ou carta de credenciamento, outorgando poderes ao representante para decidir a respeito dos atos constantes da presente licitação.

9 – DA PROPOSTA DE PREÇO:

9.1 Deverá ser apresentada no envelope nº 02, lacrado, em 01 (uma) via, datada, datilografada ou processada por computador, sem emendas ou rasuras, com todas as folhas numeradas e rubricadas, com identificação da empresa proponente, contendo a assinatura do representante legal da Proponente, com valor mensal que o



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

licitante se propõe a pagar ao Município de Conselheiro Lafaiete pela concessão do espaço público destinado **para exploração e manutenção do imóvel denominado “Fazenda Paraopeba” e seu entorno, conforme laudo de avaliação anexo, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Cultura, mediante “termo de compromisso preliminar” firmado entre o município de conselheiro Lafaiete e o ministério público do estado de Minas Gerais**: Compõem a proposta:

9.1.1. Planilha de Proposta, constante do Anexo III;

9.1.2. Em nenhuma hipótese, o conteúdo das propostas poderá ser alterado, seja com relação às características técnicas, marcas, modelos, prazo de entrega, prazo de garantia e preço dos serviços, equipamentos e materiais ou de qualquer outra condição que importe modificação dos seus termos originais, ressalvadas aquelas destinadas a sanar apenas falhas formais, alterações essas que serão analisadas pela Comissão Permanente de Licitação.

9.1.3. Serão corrigidos automaticamente pela Comissão Permanente de Licitação quaisquer erros aritméticos, bem como as divergências que porventura ocorrerem entre o preço unitário e o total do item, quando prevalecerá sempre o primeiro;

9.1.4 A falta de data e/ou assinatura da proposta somente poderá ser suprida pelo representante legal presente à reunião de abertura dos envelopes “Proposta” e com poderes para esse fim, sendo desclassificado a licitante que não satisfizer tal exigência;

9.1.5. O prazo de validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

9.2. Serão desclassificadas as propostas que não obedecerem às exigências do Edital, que imponham condições ou ainda quando forem vagas, omissas e/ou apresentem irregularidades e/ou defeitos capazes de impedir ou dificultar o julgamento objetivo das propostas comerciais.

9.3. Será julgada vencedora da presente licitação a Proponente que atender a todas as exigências do Edital e seus anexos e que ofertar o maior proposta.

9.4. Para a verificação das propostas, a Comissão poderá solicitar o assessoramento de órgãos técnicos, ou de profissionais especializados, sendo tal assessoramento manifestado de forma verbal e consignado em ata, ou por meio de parecer conclusivo, que será juntado aos autos.

9.5. Quaisquer tributos, custos e despesas diretas ou indiretas, omitidos na proposta, ou incorretamente cotados, serão considerados como inclusos nos preços, não sendo aceitos pleitos de acréscimo a qualquer título.

9.6. A licitante deverá indicar os preços unitário e total por item, e, ainda, o global da proposta, conforme documentos exigidos e constantes do presente instrumento convocatório.

9.7. Não poderá haver nenhum pleito de alteração de valores do contratado em função das composições apresentadas pela Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete.

9.8. A proposta apresentada e considerada para efeito de julgamento será de exclusiva e total responsabilidade da licitante, não lhe cabendo o direito de pleitear qualquer alteração.

9.9. Só será aceita cotação em moeda nacional, ou seja, em Real (R\$), em algarismo arábico e também por extenso, prevalecendo este último, em caso de divergência, desprezando-se qualquer valor além dos centavos.

9.10. A oferta mínima será de **R\$ 2.730,00 (Dois mil setecentos e trinta reais) mensal**, conforme avaliação realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens e Imóveis.

Obs: Os interessados deverão observar o “Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA que é parte integrante do edital.

A Secretaria Municipal de Cultura informa aos interessados que está em andamento processo para declaração do imóvel em área de preservação permanente nos termos da Lei nº 12.651/12, conforme exigência do Ministério Público (Cláusula 5 do tópico III do primeiro aditivo do Termo de Compromisso Preliminar firmado em 14/01/2017).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

9.11. É TERMINANTEMENTE PROIBIDO PROPOSTAS:

- a) Que gozem de má reputação e falta de integridade, que atentem contra a ordem pública ou que prejudiquem a imagem do imóvel;
- b) Que infrinjam o Código de Defesa do Consumidor ou qualquer outra Lei ou Norma Jurídica vigente;
- c) Que causem, ou possam vir a causar, impacto negativo à saúde ou ao meio ambiente;
- d) Que sejam ligados a jogos de azar ou especulativos, salvo se regulamentados em legislação específica;
- e) Cujos proponentes organizadores e/ou promotores não desfrutem de bom conceito junto à comunidade, estejam com restrição cadastral, impedidos de operar ou em litígio com o Município de Conselheiro Lafaiete; que explorem trabalho infantil, degradante ou escravo;
- f) Que violem direitos de terceiros, incluídos os de propriedade intelectual;
- g) Que evidenciem discriminação de raça, credo, orientação sexual ou preconceito de qualquer natureza;
- h) Que seja de caráter político-eleitoral ou de entidades religiosas;
- i) Que façam uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos;
- j) Que causem deterioração do imóvel e o descumprimento das legislações no tocante a preservação de Patrimônio Histórico e Cultural;

10- DO JULGAMENTO DE PROPOSTA:

10.1. Esta licitação é do tipo MELHOR OFERTA e o julgamento será realizado pela Comissão Julgadora, levando em consideração a melhor oferta pela concessão do espaço público objeto do presente Edital.

10.2. Em caso de empate de duas ou mais propostas, obedecido ao disposto no parágrafo 2º do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, será utilizado o sorteio, em ato público, com a convocação prévia de todos os licitantes.

10.3. O resultado do julgamento das propostas e do julgamento dos recursos administrativos interpostos pelos licitantes, será publicado na Imprensa Oficial, jornal Hoje em Dia e DOU.

10.4. Esta licitação será processada e julgada com observância do previsto nos artigos 43 e 44 e seus incisos e parágrafos da Lei nº 8.666/93.

10.5. A Comissão de Licitações verificará se as propostas atendem as condições estabelecidas neste Edital e nos seus anexos, desclassificando as que não satisfizerem as suas exigências, no todo ou em parte.

10.6. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) Não atendam aos requisitos deste instrumento convocatório;
- b) Apresentem preços simbólicos, de valor zero, superestimados ou manifestamente inexequíveis, incompatíveis com os preços e insumos de mercado, assim considerados nos termos do disposto no art. 44, § 3º e art. 48, incisos I e II, da Lei Federal 8.666/93;
- c) Apresentarem valor global superior ao valor definido pela Prefeitura ou com preços manifestamente inexequíveis, assim considerados aqueles que não venham a ter demonstrada sua viabilidade por meio de documentação que comprove que os custos dos insumos são coerentes com os de mercado e que os coeficientes de produtividade são compatíveis com a execução do objeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

d) Apresentarem oferta inferior ao valor mínimo de proposta, conforme avaliação realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens e Imóveis.

e) Apresentem preços baseados em outras propostas, inclusive com o oferecimento de redução sobre a de valor menor;

f) Contenham em seu texto rasuras, emendas, borrões, entrelinhas, irregularidades ou defeito de linguagem capazes de dificultar o julgamento.

10.7. No julgamento das propostas será considerada vencedora, nos termos do art. 45, §1º, Inc. VI, da Lei 8.666/93, a Proponente que ofertar o MAIOR OFERTA, desde que atendidas todas as exigências contidas neste Edital e seus anexos.

11. DOS PROCEDIMENTOS DA LICITAÇÃO

11.1. O processamento desta licitação estará a cargo da Comissão Permanente de Licitação, que julgará em estrita conformidade com a Lei Federal n. 8.666/93.

11.2. A Comissão Permanente de Licitação se reunirá em sessão pública, no dia e horário agendado por este Edital, para a abertura dos envelopes.

11.3. A licitação terá duas fases:

1- Abertura dos Envelopes nº 01 – Documentação/Habilitação;

2- Abertura dos Envelopes nº 02 – Proposta de Preços.

11.4. O não comparecimento de qualquer das Proponentes às sessões de abertura não impedirá que as mesmas se realizem.

11.5. Poderá manifestar-se no curso dos trabalhos de julgamento, em nome da empresa Proponente, o seu dirigente, preposto ou procurador, credenciado através de Procuração/Carta de Credenciamento, com firma reconhecida, que deverá ser entregue antes do início da sessão de abertura, conforme previsto nesse Edital.

11.6. Aberta a sessão, os representantes das Proponentes serão convidados a rubricar, juntamente com os membros da Comissão, os envelopes de habilitação e de propostas comerciais das Proponentes. Após, proceder-se-á a abertura dos envelopes nº 1, que contém os documentos de habilitação, para exame por parte dos presentes credenciados.

11.7. Ultrapassada a primeira fase do certame, não caberá a desclassificação por motivos relacionados com a habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes, ou somente conhecidos após julgamento.

11.8. A Comissão Permanente de Licitação não receberá envelope protocolizado em outro setor após o horário e data mencionados neste Edital.

11.9. Será facultado à Comissão Permanente de Licitação, ou à Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

11.10. Concluído o exame da documentação apresentada e dos questionamentos que tenham sido formulados, cumprirá à Comissão Permanente de Licitação anunciar sua decisão com respeito à habilitação das empresas licitantes e consultá-las sobre seu eventual interesse em renunciar ao prazo recursal.

11.11. A Comissão Permanente de Licitação, caso julgue necessário, poderá suspender a audiência para analisar detidamente a documentação, dando publicidade ao resultado da habilitação em ocasião oportuna, bem como agendando a nova data de sessão de abertura das propostas.

11.12. Satisfeitos os requisitos da primeira fase (habilitação) sem que tenha havido recurso ou diante da manifestação expressa em ata de sua desistência pelos participantes devidamente credenciados, ou mediante o julgamento dos recursos administrativos ofertados, passar-se-á para a segunda fase, fase de julgamento das propostas. Os Envelopes nº. 02 - PROPOSTA DE PREÇOS das Proponentes inabilitadas serão devolvidos lacrados, mediante recibo ou por via postal.

11.13. Os Envelopes nº. 02 - PROPOSTA DE PREÇOS das Proponentes habilitadas serão abertos em sessão pública, os documentos serão rubricados por todos os presentes, e a Comissão Permanente de Licitação examinará a conformidade da proposta com as exigências do edital e realizará a classificação das mesmas segundo o critério MAIOR OFERTA.

11.14. Havendo absoluta igualdade de condições entre duas ou mais propostas, o critério de desempate será o sorteio.

11.15. Será assegurado, como critério de desempate, a preferência de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

11.16. Entende-se por empate aquelas situações em que as propostas apresentadas pelas microempresas e empresas de pequeno porte sejam iguais ou até 10% (dez por cento) superiores à proposta mais bem classificada, nos termos previstos na LC 123/06, alterada pela LC 147/14.

11.17. No caso de empate em duas ou mais propostas, tendo dentre elas microempresa ou empresa de pequeno porte, proceder-se-á da seguinte forma:

11.17.1. A microempresa ou empresa de pequeno porte mais bem classificada poderá apresentar proposta de preço inferior àquela considerada vencedora do certame, situação em que será adjudicado em seu favor o objeto licitado.

11.17.2. Não ocorrendo a contratação da microempresa ou empresa de pequeno porte, na forma do subitem acima, serão convocadas as remanescentes que por ventura se enquadrem na hipótese do item 11.16 deste Edital, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito.

11.17.3. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem no intervalo estabelecido no item 11.16 deste Edital, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

11.17.4. Na hipótese da não-contratação nos termos previstos no item 11.17 e seguintes, o objeto licitado será adjudicado em favor da proposta originalmente vencedora do certame.

11.18. O disposto no item 11.17 somente se aplicará quando a proposta mais bem classificada não tiver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte.

11.19. À Comissão Permanente de Licitação compete consignar, em ata circunstanciada, todos os fatos ocorridos e pronunciamentos, submetendo o procedimento à homologação da Autoridade Competente.

11.20. A Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete se reserva o direito de, por despacho fundamentado da Autoridade Competente e, sem que caiba, em qualquer dos casos, direito de indenização à Proponente:

a) Revogar a licitação, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta;

b) Anular, total ou parcialmente, o procedimento, em razão de ilegalidade ocorrida em seu curso.

12. DA PROPOSTA VENCEDORA

12.1 A Proponente vencedora deverá apresentar plano de trabalho à Secretaria Municipal de Cultura no prazo de 15 (quinze) dias após a homologação do presente processo licitatório para aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

13. DA IMPUGNAÇÃO E DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

13.1. Os recursos administrativos deverão ser apresentados no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do atos ou da lavratura da ata, e serão processados nos termos do Art. 109 da Lei Federal nº 8.666/93.

13.2. As impugnações contra os termos do Edital e seus anexos, só poderão ser interpostas em até 05 (cinco) dias úteis antes do prazo de início do recebimento da documentação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis conforme § 1º do art. 41 da Lei Federal 8.666/93.

13.3. Os recursos administrativos e as impugnações deverão ser digitadas, impressos, fundamentados e assinados pelo interessado ou procurador devidamente credenciado e dirigidos ao presidente da Comissão Permanente de Licitação, no Setor de Licitação da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, sito à Av. Prof. Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, Conselheiro Lafaiete/MG, no horário de 12h as 16h, onde será efetuado o protocolo de recebimento. Não serão aceitos Recursos via fax ou e-mail.

13.4. Ocorrendo renúncia expressa do direito de interpor recursos, decididos os eventualmente interpostos ou decorrido o prazo para sua interposição, a Comissão Permanente de Licitações passará à fase seguinte do certame.

13.5. A autoridade que tiver praticado o ato recorrido poderá reconsiderar a sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do recurso ou, neste mesmo prazo, fazê-lo subir à autoridade superior, devidamente informado, para deferimento ou indeferimento, dentro do mesmo prazo citado. (art. 109, § 4º, Lei 8666/93)

14. DA CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BEM PÚBLICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

14.1. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela conservação e manutenção das características originais da edificação e da vegetação no entorno, somente podendo fazer adaptações previamente previstas em projeto arquitetônico, estritamente necessárias ao uso previsto, e aprovadas pelo COMPHIC e conforme “ Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA parte integrante do Edital.

14.2. Manter área reservada à visitação pública, previamente indicada pela Administração Municipal e destinada ao Centro de Referência da Estrada Real e ao Memorial da Inconfidência Mineira.

14.3. O Centro de Referência da Estrada Real e o Memorial da Inconfidência Mineira deverão ser implantados no local em comum acordo com a Administração Municipal e a Concessionária.

14.4. Zelar pela limpeza e desobstrução regulares dos canais de escoamento de águas pluviais existentes no entorno da sede da Fazenda.

14.5. Outorga desta concessão de uso é feita a título precário, oneroso, intransferível e pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis na forma da legislação pertinente.

14.6. Quando a CONCESSIONÁRIA optar pela desistência da concessão de uso e consequente desocupação da área concedida, deverá comunicar formalmente o fato à CONCEDENTE com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência.

14.7. A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da assinatura do termo de Concessão de Uso, comprovar a regularização junto ao registro civil de pessoas jurídicas (Junta Comercial), do funcionamento da empresa no estabelecimento comercial objeto do presente, sob pena de não o fazendo, ser revogada a Concessão de Uso da outorgada.

14.8. Poderá a Administração revogar a Concessão de Uso a qualquer tempo, desde que configurada situação de conveniência e/ou oportunidade.

14.9. Os casos omissos serão encaminhados a Secretaria Municipal de Cultura.

15 DAS RESPONSABILIDADES DA PROPONENTE:

15.1. É de responsabilidade da Proponente vencedora todos os contatos, contratações, custos, pagamento de energia, impostos, encargos e multas por ocasião da locação do espaço.

15.2. É de responsabilidade da Proponente vencedora a contratação de pessoal de limpeza, bem como material de limpeza para higiene dos espaços.

15.3. O Proponente vencedor autoriza o Município a registrar e utilizar institucionalmente sua imagem na mídia impressa, na internet e em outros materiais para divulgação, sem que seja devida nenhuma remuneração a esse título.

15.4. Poderá ser realizada uma vistoria no início e no término do Termo de Permissão de Uso Onerosa para que o proponente e o Município de Conselheiro Lafaiete estejam de acordo com as condições do espaço a ser utilizado.

15.5. O Proponente vencedor deverá autorizar sempre que solicitado pelo Município, visitas guiadas ao Patrimônio Histórico em questão.

15.6. A segurança de 100% da Fazenda Paraopeba e entorno, conforme disposições deste edital, até o final do Contrato é de total responsabilidade do Proponente vencedor.

15.7. A manutenção geral (paredes, forros, assoalhos, pisos, instalações elétricas, sistema de combate incêndio e pânico, portas e janelas, elevador, estação de tratamento de água e destino do esgoto), da Fazenda Paraopeba e entorno até o final do Contrato é de responsabilidade do Proponente vencedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

16. DO PRAZO DA CONCESSÃO

16.1. O prazo será de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser renovado ou rescindido conforme interesse da PMCL. O contrato será fiscalizado periodicamente pela Secretaria Municipal de Cultura atentando-se para o cumprimento das cláusulas contratuais.

17. DOS PAGAMENTOS:

17.1. O licitante vencedor deverá efetuar o pagamento referente a concessão de uso do espaço público, mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente a utilização do espaço, através de Guia de Arrecadação junto ao Setor de Tributação, sendo respeitado o período de carência de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato.

17.2. O valor mensal referente à concessão de uso do espaço público, será atualizado anualmente, tendo por data base a data de início do prazo da concessão onerosa, pela variação do IGP-M (FGV), ou na sua falta, por outro índice oficial de atualização monetária.

17.3. Em caso de atraso no pagamento da concessão de uso incidirá multa moratória no percentual de 2% (dois por cento) e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

17.4. Findo três meses de atrasos no pagamento da concessão de uso, o concessionário perderá um ano da concessão, sem prejuízo da cobrança do período inadimplente pelo Município.

17.5. Após o atraso de quatro meses no pagamento da concessão de uso, fica automaticamente rescindido o contrato de concessão do direito de uso, perdendo o concessionário qualquer direito de uso do espaço público, devendo retirar seus equipamentos no prazo de cinco dias após a notificação da rescisão automática e unilateral do contrato.

17.6. Na hipótese de rescisão do contrato de concessão, o imóvel deverá ser entregue ao Município, nas mesmas condições em que fora entregue ao concessionário. Benfeitorias não serão indenizadas e serão incorporadas ao patrimônio municipal.

17.7. Os casos omissos serão encaminhados a Secretaria Municipal de Cultura.

18- DAS PENALIDADES:

18.1. Em caso de inadimplemento de qualquer cláusula do presente contrato, salvo atrasos no pagamento, o CONCESSIONÁRIO estará sujeito a aplicação das seguintes penalidades:

- a) Multa de 0,5 % (meio por cento) por dia de atraso, limitada este a 30 (trinta) dias, após o qual será considerado inexecução contratual;
- b) Multa de 8% (oito por cento) no caso de inexecução parcial do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 01 (um) ano;
- c) Multa de 10% (dez por cento) no caso de inexecução total do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 02 (dois) anos.

18.2. As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do contrato.

18.3. Pelo descumprimento total da obrigação assumida, pela recusa em assinar o contrato, retirar a ordem de serviço, efetuar os pagamentos, nos prazos estabelecidos, ressalvados os casos previstos em lei, devidamente informados e aceitos:

- a) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor constante da nota de empenho e/ou contrato;
- b) Cancelamento do Contrato;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública por prazo de até 02 (dois) anos.

18.4. Por inexecução parcial ou execução irregular do contrato:

- a) Advertência por escrito nas faltas leves;
- b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor correspondente a parte não cumprida ou da totalidade da prestação do serviço não executado;
- c) Suspensão temporária de participação e, licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública por prazo de até 02 (dois) anos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

d) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

18.5. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública de até 05 (cinco) anos nos casos de:

- a) Ensejar o retardamento da execução do certame;
- b) Não manter a proposta;
- c) Comportar-se de modo inidôneo;
- d) Fizer declaração falsa;
- e) Cometer fraude fiscal;
- f) Falhar ou fraudar na execução do contrato.

Parágrafo Primeiro - A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui a possibilidade da aplicação de outras, previstas na Lei nº. 8.666/93, inclusive a responsabilização do Concessionário por eventuais perdas e danos causados ao Concedente.

Parágrafo Segundo - A multa deverá ser recolhida aos cofres públicos do Município de Conselheiro Lafaiete, via Tesouraria Municipal, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de recebimento da notificação enviada pelo Concedente.

Parágrafo Terceiro - O valor da multa poderá ser descontado em créditos existentes em favor do Concessionário no Município de Conselheiro Lafaiete, e caso o valor da multa seja superior ao crédito existente, a diferença será cobrada na forma da lei.

Parágrafo Quarto - As sanções aqui previstas são independentes entre si podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Parágrafo Quinto - Em qualquer hipótese e aplicações de sanções será assegurado ao Concessionário o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Sexto - As penalidades aplicadas serão, obrigatoriamente, anotadas no registro cadastral do Concedente.

19.DAS PROPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Somente serão aceitas as propostas que atendam as exigências do presente Edital.

19.2. Em nenhuma hipótese serão aceitos quaisquer documentos ou propostas fora do prazo e local estabelecido neste Edital.

19.3. Não serão admitidas, por qualquer motivo, modificações ou substituições das propostas ou quaisquer outros documentos;

19.4. Só terão direito a usar a palavra, rubricar as propostas e apresentar reclamações ou recursos, assinar atas e o contrato os licitantes ou seus representantes credenciados e os membros da Comissão de Licitações;

19.5. Uma vez iniciada a abertura dos envelopes relativos à documentação não serão admitidos à licitação os participantes retardatários;

19.6. O resultado do julgamento da habilitação, das propostas e de recursos administrativos interpostos pelos licitantes, será publicado na Imprensa Oficial e no jornal O Tempo.

19.7. A vencedora da presente licitação, se desistir do objeto deste edital, poderá, a critério da Administração, ser suspensa do direito de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo de 2(dois) anos, independentemente das medidas judiciais cabíveis;

19.8. Ao Prefeito fica assegurado o direito de revogar a licitação por interesse público, bem como anulá-la por ilegalidade, em despacho fundamentado, sem a obrigação de indenizar (art. 49 da Lei Federal nº 8666/93), sem quaisquer direitos a reclamação ou indenização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

19.9. Aplica-se à presente Licitação os dispositivos da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, Lei Federal 8.987/95, pela Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006.

19.10. O presente Edital estará disponibilizado no site : www.conselheiolafaiete.mg.gov.br

Conselheiro Lafaiete, 15 de outubro de 2018

Rosângela Ramalho
Presidente da CPL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

O presente objeto tem por **CONCESSÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO “FAZENDA PARAOPEBA” E SEU ENTORNO, CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO ANEXO, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, MEDIANTE “TERMO DE COMPROMISSO PRELIMINAR” FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.**

A Concessão do Espaço Público referente às dependências do respectivo imóvel para exploração e manutenção do imóvel denominado “ Fazenda Paraopeba”, visando a exploração de atividades como: Bistrô, Restaurante, Lanchonete, Cervejaria, Espaço para Realização de Eventos.

2- HISTÓRICO:

A Fazenda do Paraopeba localiza-se no município de Conselheiro Lafaiete, divisa com os municípios de Congonhas e São Brás do Suaçuí, à margem direita do Rio Paraopeba, em uma extensa área circundada por morros e cortada por diversos cursos d'água que vertem para o rio principal. Foi implantada em local estratégico, a meio caminho da principal ligação entre as antigas Vila Rica, Vila de São José (futura Tiradentes), e de São João Del Rei – as principais vilas das Comarcas de Vila Rica e do Rio das Mortes, próxima aos antigos caminhos “Velho” e “Novo” de acesso à região mineradora da região central do atual Estado de Minas, constituintes da grande malha da “Estrada Real”.

A Fazenda do Paraopeba configura-se como exemplar característico e único dos monumentos da arquitetura civil remanescentes do século XVIII na área, elemento marcante na história colonial de Minas Gerais, especialmente nos contextos da Inconfidência Mineira e da Estrada Real. Inclui-se entre os locais simbólicos da Inconfidência na região, como o solar do Padre Fajardo, no antigo arraial de Carijós; e as estalagens de Bandeirinhas e Varginha do Lourenço – onde foram expostos os quartos inferiores do corpo de Tiradentes, em 1792, conforme impôs a sentença.

O mais antigo registro sobre a propriedade – conforme levantamentos históricos anteriores, a fazenda era então conhecida como Ponta Alta, ainda nos meados do século XVIII – refere-se ao antigo proprietário da Fazenda Paraopeba: o contratador dos dízimos e das entradas, João de Souza Lisboa. Desconhece-se por quanto tempo o contratador manteve a posse da fazenda; no entanto, pela duração e natureza dos seus contratos firmados com a Fazenda Real – o primeiro a partir de 1747 e o último findo em 1765, bem como a aparente antiguidade da edificação, pode-se inferir que a fazenda tenha existido ainda antes daquela primeira data, tendo sido adquirida pelo contratador João Lisboa já edificada; existe a possibilidade, também, de que a própria aquisição da propriedade pelo contratador deveu-se a uma “apreensão” feita pela Fazenda Real de algum proprietário devedor, indo a mesma às mãos do contratador como pagamento de tais dívidas para com a Coroa portuguesa.

A propriedade foi tomada pela Fazenda Real após seu falecimento, no último quarto do século XVIII – 1778 –, como pagamento de dívidas implicadas, agora, ao contratador. Posta a leilão, em 1779, a fazenda foi arrematada por Inácio José Alvarenga Peixoto – adquirida por meio de uma negociação onde seu sogro, Bacharel José da Silveira e Sousa, figurou como arrematante: Alvarenga, devido ao cargo de Ouvidor da Comarca do Rio das Mortes que ocupava na época, não podia adquirir bens imóveis na Capitania.

“Com o apoio do sogro, Alvarenga havia arrematado uma grande fazenda em Paraopeba que pertencera a João de Souza Lisboa, antigo contratador dos dízimos e das entradas, que, ao falecer em 1778, devia ao Erário Régio a fabulosa quantia de um milhão e 200 mil cruzados.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

“A arrematação foi objeto de uma longa disputa judicial de 1780 a 1786, em que interviam os sócios e fiadores do contratador, empenhados em demonstrar as irregularidades do processo, o dolo e o conchavo entre os ministros e o doutor Cláudio Manuel da Costa e, em seus finais, o ouvidor Tomás Antônio Gonzaga, amigos de Alvarenga Peixoto, que defenderam a sua causa e a de seu sócio.”

Em julho de 1787, a propriedade foi vendida para João de Santa Ana Silva Pinto, juntamente com um lote de escravos. João de Santa Ana, insatisfeito com esses últimos, solicitou a Alvarenga para que fosse desfeito o negócio; este, apesar da recusa em desfazer o trato, recebeu a fazenda de volta – sem, contudo, devolver o dinheiro a João de Santa Ana.

Nos Autos da Devassa da Inconfidência Mineira aparecem diversas citações sobre a Fazenda Paraopeba, com referências ao inconfidente Inácio José de Alvarenga Peixoto, identificado como seu proprietário:

“[...] o Alvarenga, que tinha vindo à Paraopeba a certos descobertos, onde se demorara tempos; [...]”.

“Nota (1): [...] No mesmo dia 10-03[-1789], indo [Tiradentes] despedir-se no Palácio de Cachoeira do Campo, aí encontra Alvarenga Peixoto que retornava de sua fazenda da Paraopeba para Vila Rica.”

Outra menção à propriedade denomina o administrador da Fazenda Paraopeba à época do Inconfidente:

“Na verdade, o Dr. João de Araújo Oliveira era administrador da Fazenda Paraopeba, propriedade de Alvarenga – que a comprara da Fazenda Real em nome do sogro, Dr. José da Silveira Sousa, com o patrocínio do Dr. Cláudio Manoel da Costa.”

Sobre acontecimentos relativos ao “levante” da Inconfidência Mineira ocorridos na Fazenda Paraopeba, anotam-se, em diversas inquirições de testemunhas arroladas na Devassa:

“II – Francisco Antônio de Oliveira Lopes // II.1 – 1ª Inquirição, Cadeia Pública, 15-06-1789.”“(xiv) No dia quarta-feira, 20 de maio do corrente ano [de 1789], saiu ele, Respondente, da Cachoeira [do Campo] e foi dormir em Carijós [atual Conselheiro Lafaiete]. E na quinta-feira seguinte (21-05), ouvindo missa na Paraopeba, ali lhe disse o Cabo Pedro de Oliveira (e Silva) que estavam presos no Rio, Joaquim Silvério (dos Reis) e o Tiradentes, o irmão dele, Respondente, (S.M. Manoel Caetano de Oliveira Lopes) e outros mais que se achavam em casa do mesmo Silvério. [...]”

“II.4 – Inquirição das testemunhas referidas pelo Cel. Francisco Antônio de Oliveira Lopes // II.4.A – Assentada, Casa do Ouvidor, 14-01-1790”“(i.1) Que verdade era que, vindo ele, testemunha [Pedro de Oliveira Silva, Cabo de Esquadra do Regimento Regular da Capitania de Minas Gerais], em direitura do Rio de Janeiro – conduzindo e escoltando, com outros soldados do seu regimento, certa quantia de moeda para permuta dos Registros – chegando à Fazenda da Paraopeba, onde se arranchou, sucedeu aí chegar também o referente, Cel. Francisco Antônio de Oliveira Lopes, que ia das partes desta Vila Rica, levando em sua companhia o Pe. (José Maria Fajardo de) Assis – que dizem ser morador no arraial de Carijós – o qual, tendo dito missa, voltou para o mesmo arraial, seguindo o dito coronel para diante a sua jornada.”

“2ª Inquirição – Rio, Fortaleza da Ilha das Cobras – 14-01-1790”“[...] No dia seguinte se retirou o Vigário da Vila de São José [Carlos Correia de Toledo] para a sua igreja, e o Respondente [Coronel Inácio José de Alvarenga Peixoto] daí a poucos dias para Paraopeba, onde esteve o resto do mês de janeiro, e todo o mês de fevereiro, e retirando-se outra vez a Vila Rica no princípio do mês de março...”

“Voltando ele Respondente [Coronel Inácio José de Alvarenga Peixoto] de Paraopeba para Vila Rica, não ouviu falar em semelhante matéria até as exéquias do Príncipe, que foi pelo meio do mês de março pouco mais ou menos; [...]”

“Respondeu [Vicente Vieira da Mota], [...] que não tinha lembrança de qual foi o primeiro se o sermão que o Cônego Luís Vieira foi fazer aos Prados, ou o que fez nas exéquias do príncipe; e a certeza que pode obter é que foi pelo tempo em que o Alvarenga esteve na Paraopeba, para onde tinha ido de Vila Rica, e que também o Cônego Luís Vieira esteve doente em casa de sua mãe, quando tinha ido fazer o sermão aos Prados.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Em 1864, a Fazenda do Paraopeba, que até então contava-se na freguesia de Nossa Senhora Conceição de Queluz (sede na então cidade de Queluz, atual Conselheiro Lafaiete), foi incluída na freguesia de Brumado do Suaçuí (posteriormente, cidade de Entre Rios de Minas).

Em 1868, o inglês Richard Burton (encarregado para realizar avaliações topográficas, levantamentos e estudos geológicos para o prolongamento da Estrada de Ferro Dom Pedro II, inaugurada na década anterior), em viagem pela região, vindo de São Brás do Suaçuí para Congonhas e Queluz, menciona em sua passagem a “Fazenda do Coronel Luís Gonzaga”:

“Às onze horas, tornamos a montar e enfrentamos o sol quente, depois do frio e da umidade da manhã. Galgamos uma subida e chegamos à capela de Nosso Senhor dos Passos e à escola da aldeia [arraial de São Brás do Suaçuí], e dali avistamos uma bela paisagem, coisa que iria repetir-se de então para diante. A estrada é muito ruim, atravessando uma série de ondulações do terreno, separadas por córregos, que alimentam o Paraopeba. Menos de uma hora mais tarde, atravessamos a ponte sobre aquele rio, cujas águas são vermelhas, devido à lavagem do ouro; mesmo depois de desaguar no São Francisco, conserva, segundo dizem, seu colorido durante uma certa distância. Perto da Fazenda do Coronel Luís Gonzaga, encontramos uns doze ciganos, todos do sexo masculino, e descansando, sem barraca, enquanto seus animais pastavam o capim da beira da estrada.”

Pesquisas históricas realizadas anteriormente informam que, em 1868, a Fazenda serviu como parada de descanso a uma tropa de 200 soldados que saíra de Ouro Preto rumo ao Mato Grosso, para combater na Guerra do Paraguai, onde estavam os comandados do Duque de Caxias; ressalta-se a tradição militar de Luis Gonzaga de Melo, então proprietário da Fazenda Paraopeba, e Coronel Comandante Superior da Guarda Nacional nos tempos do Império.

Em 1875, o Cel. Luis Gonzaga de Melo sofreu um acidente fatal, tentando dominar um potro bravo. Com sua morte, seu filho, o Major Luis Gonzaga de Melo – que, posteriormente, veio a ser secretário geral da antiga Guarda Nacional –, então com 19 anos, toma posse da Fazenda. O herdeiro homônimo casou-se, posteriormente, com Maria José Tavares, com quem teve cinco filhos; com a morte da primeira esposa, casou-se novamente com Izolina Pyramo Gonzaga, com quem teve outros 11 filhos – dos quais apenas três viriam herdar a Fazenda: José Gonzaga de Melo, Mário Gonzaga de Melo e Felismino Gonzaga de Melo. Com o falecimento desse último, a Fazenda passou a Amélia Guerra Gonzaga – esposa do filho homônimo do Sr. Felismino Gonzaga de Melo – e, com a morte desta, para Felismino Gonzaga Guerra e Amadeu Gonzaga Guerra, seus filhos; este último, Sr. Amadeu, foi o derradeiro proprietário particular da Fazenda.

3- JUSTIFICATIVA :

A Fazenda Paraopeba, encontra-se totalmente restaurada e em desuso, sendo que é necessário a sua preservação como legado histórico para as futuras gerações. O imóvel conforme acima descrito é de suma importância dentro da história de todo o estado de Minas Gerais. É sem dúvida uns dos grandes berços da liberdade brasileira.

Localizada há cerca de 30km do perímetro urbano de Conselheiro Lafaiete e afastada de qualquer outra comunidade habitada fica impossível a utilização do imóvel como sede de uma repartição pública, uma vez que a distancia dificulta até mesmo a locomoção de funcionários.

Tal concessão visa a ocupação e manutenção do referido espaço bem como sua área de entorno conforme termo de avaliação anexo e que faz parte integrante do edital de licitação . Considerando sua localização fora do limite urbano do município, torne-se inviável sua ocupação e conservação pelo mesmo. Portanto, justificando assim de forma legal a terceirização do uso do espaço público.

4-DA CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BEM PÚBLICO:

4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela conservação e manutenção das características originais da edificação e da vegetação no entorno, somente podendo fazer adaptações previamente previstas em projeto arquitetônico , estritamente necessárias ao uso previsto, e aprovadas pelo COMPHIC e conforme “ Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA parte integrante do Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

4.2 Manter área reservada à visitação pública, previamente indicada pela Administração Municipal e destinada ao Centro de Referência da Estrada Real e ao Memorial da Inconfidência Mineira.

4.2.1 O Centro de Referência da Estrada Real e o Memorial da Inconfidência Mineira deverão ser implantados no local em comum acordo com a Administração Municipal e a Concessionária.

4.3 Zelar pela limpeza e desobstrução regulares dos canais de escoamento de águas pluviais existentes no entorno da sede da Fazenda.

4.4 Outorga desta concessão de uso é feita a título precário, oneroso, intransferível e pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis na forma da legislação pertinente.

4.6 Quando a CONCESSIONÁRIA optar pela desistência da concessão de uso e consequente desocupação da área concedida, deverá comunicar formalmente o fato à CONCEDENTE com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência.

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da assinatura do termo de Concessão de Uso, comprovar a regularização junto ao registro civil de pessoas jurídicas (Junta Comercial), do funcionamento da empresa no estabelecimento comercial objeto do presente, sob pena de não o fazendo, ser revogada a Concessão de Uso da outorgada.

4.9 Poderá a Administração revogar a Concessão de Uso a qualquer tempo, desde que configurada situação de conveniência e/ou oportunidade.

4.10 Os casos omissos serão encaminhados a Secretaria Municipal de Cultura.

5- DOCUMENTAÇÃO RELATIVA A QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

5.1-Declaração da licitante de que tomou conhecimento de todas as informações e as condições locais para o cumprimento a contento das obrigações resultantes da execução do objeto da Licitação, conforme modelo em anexo.

5.2 Atestado de Visita Técnica feita no local marcada previamente na Secretaria Municipal de Cultura no horário de 10:00 às 17:00 horas.

Nos dias e horários destinados à Visita Técnica, ficará à disposição das licitantes um funcionário designado para este fim, e o Atestado de Visita Técnica será emitido e entregue aos licitantes logo após a visita, devidamente datado e assinado pelo representante designado, que acompanhará as licitantes na referida visita.

5.3 Se a licitante não participar da visita técnica, não poderá alegar desconhecimento de informações pertinentes ao objeto do Edital, devendo firmar e apresentar a Declaração de que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades da concessão de uso (incluindo a área, as instalações e as condições locais) assinada por seu representante legal.

5.4 Entretanto, caso a licitante queira, poderá vistoriar o local, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de horário junto a Secretaria Municipal de Cultura, pelo telefone (31) 3769-2600, de 09:00 às 17:00 horas.

6 - É TERMINANTEMENTE PROIBIDO PROPOSTAS:

a) Que gozem de má reputação e falta de integridade, que atentem contra a ordem pública ou que prejudiquem a imagem do imóvel;

b) Que infrinjam o Código de Defesa do Consumidor ou qualquer outra Lei ou Norma Jurídica vigente;

c) Que causem, ou possam vir a causar, impacto negativo à saúde ou ao meio ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- d) Que sejam ligados a jogos de azar ou especulativos, salvo se regulamentados em legislação específica;
- e) Cujos proponentes organizadores e/ou promotores não desfrutem de bom conceito junto à comunidade, estejam com restrição cadastral, impedidos de operar ou em litígio com o Município de Conselheiro Lafaiete; que explorem trabalho infantil, degradante ou escravo;
- f) Que violem direitos de terceiros, incluídos os de propriedade intelectual;
- g) Que evidenciem discriminação de raça, credo, orientação sexual ou preconceito de qualquer natureza;
- h) Que seja de caráter político-eleitoral ou de entidades religiosas;
- i) Que façam uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos;
- j) Que causem deterioração do imóvel e o descumprimento das legislações no tocante a preservação de Patrimônio Histórico e Cultural;

7 - RESPONSABILIDADES DA PROPONENTE:

7.1 É de responsabilidade da Proponente vencedora todos os contatos, contratações, custos, pagamento de energia, impostos, encargos e multas por ocasião da locação do espaço.

6.2 É de responsabilidade da Proponente vencedora a contratação de pessoal de limpeza, bem como material de limpeza para higiene dos espaços.

6.3 O Proponente vencedor autoriza o Município a registrar e utilizar institucionalmente sua imagem na mídia impressa, na internet e em outros materiais para divulgação, sem que seja devida nenhuma remuneração a esse título.

6.4 Poderá ser realizada uma vistoria no início e no término do Termo de Permissão de Uso Onerosa para que o proponente e o Município de Conselheiro Lafaiete estejam de acordo com as condições do espaço a ser utilizado.

7.5 O Proponente vencedor deverá autorizar sempre que solicitado pelo Município, visitas guiadas ao Patrimônio Histórico em questão.

7.0 VALORES

A oferta mínima será de **R\$ 2.730,00 (Dois mil setecentos e trinta reais) mensal**, conforme avaliação realizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens e Imóveis (Doc. Anexo).

Obs: Os interessados deverão observar o “Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA que é parte integrante do edital.

A Secretaria Municipal de Cultura informa aos interessados que está em andamento processo para declaração do imóvel em área de preservação permanente nos termos da Lei nº 12.651/12, conforme exigência do Ministério Público (Cláusula 5 do tópico III do primeiro aditivo do Termo de Compromisso Preliminar firmado em 14/01/2017).

7.1 DA PROPOSTA VENCEDORA

A Proponente vencedora deverá apresentar plano de trabalho à Secretaria Municipal de Cultura no prazo de 15(quinze) dias após a homologação do presente processo licitatório para aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

7.3 PRAZO DA CONCESSÃO

O prazo será de 48(quarenta e oito) meses, podendo ser renovado ou rescindido conforme interesse da PMCL. O contrato será fiscalizado periodicamente pela Secretaria Municipal de Cultura atentando-se para o cumprimento das cláusulas contratuais.

7.4 SEGURANÇA

A segurança de 100% da Fazenda Paraopeba e entorno, conforme disposições deste edital, até o final do Contrato é de total responsabilidade do Proponente vencedor.

7.5 MANUTENÇÃO

A manutenção geral (paredes, forros, assoalhos, pisos, instalações elétricas, sistema de combate incêndio e pânico, portas e janelas, elevador, estação de tratamento de água e destino do esgoto), da Fazenda Paraopeba e entorno até o final do Contrato é de responsabilidade do Proponente vencedor.

8 – DOS PAGAMENTOS:

8.1 O licitante vencedor deverá efetuar o pagamento referente a concessão de uso do espaço público, mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente a utilização do espaço, através de Guia de Arrecadação junto ao Setor de Tributação, sendo respeitado o período de carência de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato.

8.2 O valor mensal referente à concessão de uso do espaço público, será atualizado anualmente, tendo por data base a data de início do prazo da concessão onerosa, pela variação do IGP-M (FGV), ou na sua falta, por outro índice oficial de atualização monetária.

8.3 Em caso de atraso no pagamento da concessão de uso incidirá multa moratória no percentual de 2% (dois por cento) e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

8.4 Findo três meses de atrasos no pagamento da concessão de uso, o concessionário perderá um ano da concessão, sem prejuízo da cobrança do período inadimplente pelo Município.

8.5 Após o atraso de quatro meses no pagamento da concessão de uso, fica automaticamente rescindido o contrato de concessão do direito de uso, perdendo o concessionário qualquer direito de uso do espaço público, devendo retirar seus equipamentos no prazo de cinco dias após a notificação da rescisão automática e unilateral do contrato.

8.5.1 Na hipótese de rescisão do contrato de concessão, o imóvel deverá ser entregue ao Município, nas mesmas condições em que fora entregue ao concessionário. Benfeitorias não serão indenizadas e serão incorporadas ao patrimônio municipal.

8.5.2 Os casos omissos serão encaminhados a Secretaria Municipal de Cultura.

Conselheiro Lafaiete, 10 de julho de 2018.

José Geraldo de Almeida
Secretário Municipal de Cultura



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO II

CADERNO DE CONSERVAÇÃO PREVENTIVA

CADERNO DE CONSERVAÇÃO PREVENTIVA

FAZENDA PARAOPEBA – CONSELHEIRO LAFAIETE / MG



INSTITUTO ESTADUAL DO
PATRIMÔNIO HISTÓRICO E
ARTÍSTICO DE MINAS GERAIS

2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

FICHA TÉCNICA
INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DE MINAS GERAIS

PRESIDÊNCIA
MICHELE ABREU ARROYO

DIRETORA DE CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO
SORAIA APARECIDA MARTINS FARIAS

GERÊNCIA DE PROJETOS E OBRAS
NATHÁLIA LARSEN

EQUIPE TÉCNICA
MARIA CRISTINA CAIRO SILVA - ARQUITETA E URBANISTA
RODRIGO ZAGHI ALVES - ENGENHEIRO

FOTOGRAFIAS
MARIA CRISTINA CAIRO SILVA
RODRIGO ZAGHI ALVES
ACERVO IEPHA/MG

DIAGRAMAÇÃO
NATHÁLIA LARSEN
MARIA CLARISSE S. DE PAULA PINTO
THÁIS DE FÁTIMA ANDRADE S. MOREIRA

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DE MINAS GERAIS – IEPHA/MG.
RUA DOS AIMORÉS, N.1697, LOURDES – BELO HORIZONTE/MG - CEP: 30140-072-TEL: (31) 3235-2800.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



FAZENDA PARAOPEBA

MG 383, KM 12- S/N, CONSELHEIRO LAFAIETE /MG.

PROPRIEDADE PARTICULAR | RESIDENCIAL

ÁREA CONSTRUÍDA - SEDE: 462 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

O patrimônio constitui a memória de um povo, que através de suas características descrevem a história cultural e artística de uma região. A conservação dos exemplares monumentais pertencentes ao patrimônio é de fundamental importância para sua preservação artística, histórica e arquitetônica.

“Portadores de mensagem espiritual do passado, as obras monumentais de cada povo perduram no presente como o testemunho vivo de suas tradições seculares.” (Carta de Atenas)

O patrimônio deve ser preservado de modo a conservar seus valores excepcionais e únicos, através de uma função que o mantenha em constante uso, proporcionando vida ao monumento e integração com a cidade contemporânea, respeitando suas particularidades. Vale ressaltar que seus valores são da ordem material e imaterial.

A restauração é uma forma de conservação e recuperação das características de um determinado monumento para que o mesmo continue a exercer suas funções, de modo a manter suas peculiaridades fundamentais, portanto quando necessário sua adaptação a usos específicos em prol de sua permanência é relevante que suas características originais sejam consideradas e mantidas e possíveis intervenções resguardem em sua caracterização, a sua época.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO _____	9
A FAZENDA PARAPEBA _____	11
AGENTES DE DEGRADAÇÃO _____	41
ROTEIRO DE CONSERVAÇÃO PREVENTIVA _____	46
GLOSSÁRIO _____	57
BIBLIOGRAFIA _____	58



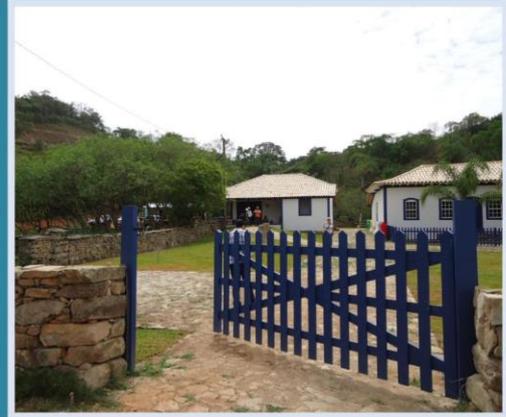
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





INTRODUÇÃO

O Caderno de Conservação Preventiva da Fazenda Paraopeba tem por finalidade estabelecer ações de monitoramento para conservação e manutenção do patrimônio. O objetivo é garantir a integridade física da edificação e sua plena utilização assegurando a sua continuidade por várias gerações. É dirigido aos usuários da edificação e contém recomendações e orientações acerca de boas práticas para identificação de problemas e **PATOLOGIAS** que venham a surgir. Abrange medidas a serem tomadas para prevenir o aparecimento de danos, desacelerar o desgaste natural dos acabamentos e materiais, bem como evitar um processo de degradação que resulte em onerosas obras de **RESTAURAÇÃO**.



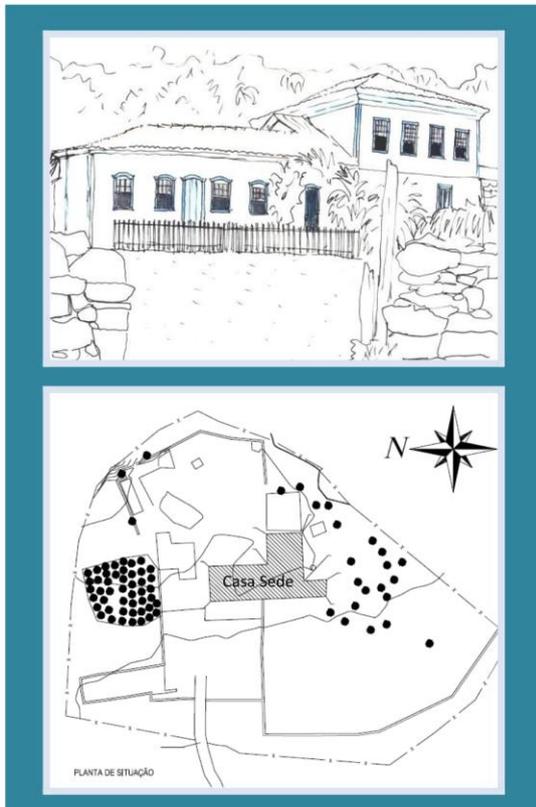


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



A FAZENDA PARAOPEBA

Exemplar único característico dos monumentos da arquitetura civil remanescentes do século XVIII, a Fazenda Paraopeba é um elemento marcante na história de colonial do estado de Minas Gerais. Não há registro da data de construção da fazenda, porém existem registros de contratos firmados a partir do ano de 1747 em nome do antigo proprietário da fazenda, João de Souza Lisboa.

De 1779 a 1787 pertenceu ao inconfidente Alvarenga Peixoto servindo como descanso do trajeto de São João Del Rei e Vila Rica, local de reuniões dos inconfidentes e como esconderijo dos fugitivos da corte.

A Fazenda Paraopeba está situada no município de Conselheiro Lafaiete, divisa com os municípios de Congonhas e São Brás do Suaçuí, à margem direita do Rio Paraopeba, com acesso pela rodovia MG 383, KM 12. A casa-sede e paiol são circundados por muros de pedra, a cerca de madeira existente que delimita a entrada principal da casa-sede.

A edificação sede construída com materiais disponíveis na região, o barro, a pedra e a madeira, se desenvolve em dois blocos. Tem corpo principal em partido retangular e parte assobrada – semelhante às fazendas existentes no século XIX - que foi acrescido posteriormente em 1863. O terraço presente na fachada posterior é protegido por GUARDA-CORPO em madeira e possui uma estrutura em pedra para sua sustentação no 2º pavimento.

O corpo principal da casa é composto por dois blocos retangulares, construídos em épocas diferentes. O primeiro bloco construído no século XVIII possui Hall de entrada com acesso a 03 cômodos e corredor que interliga os outros 04 cômodos, escada que conduz para o 2º pavimento e ao bloco construído no século XIX. O segundo bloco, construído no século



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

XIX, contém 2 pavimentos, o primeiro é dividido em 04 cômodos e o segundo em 07 cômodos.

A estrutura do bloco principal é constituída em SISTEMA AUTÔNOMO DE MADEIRA apoiado sobre embasamento de pedras, e alvenaria em PAU-A-PIQUE e ADOBE, recebe acabamento em argamassa de terra, areia e CAIAÇÃO na cor branca e pintura esmalte Azul Del Rey nas peças de madeira.

O pavimento térreo da parte assobrada, é constituído em estrutura de paredes autoportantes de pedra, e do 2º pavimento em PAU-A-PIQUE e ADOBE. Esse bloco recebe acabamento em argamassa de terra, areia e CAIAÇÃO nas cores rosa, azul e verde.

A vedação da cozinha, construída no século XX posterior aos demais blocos, é constituída em tijolo cerâmico e recebe acabamento em argamassa de terra, areia e CAL.

As esquadrias de todo imóvel é constituída de madeira e recebem revestimento em pintura esmalte cor Azul Del Rey, as demais peças de madeira contam com o mesmo acabamento.

A cobertura do corpo principal é dividida em três águas, “dispondo de TACANIÇA na lateral direita, a água posterior prolonga-se na faixa dos cômodos posteriores e a frontal eleva-se sobre o vão da escada. A cozinha possui telhado em meia água alinhando na parte posterior do bloco assobrado, este recebe telhado em quatro águas.” (Século 30 – Projeto de Restauração). Ambos os telhados com telhas cerâmicas coloniais tipo capa e bica e estrutura de madeira.

O Paiol se localiza a direita da casa sede, foi encontrada somente partes dos alicerces em pedra da estrutura, na restauração o paiol foi reconstruído em estrutura de madeira e vedação de tijolo cerâmico, o acabamento em argamassa de cimento, areia e caiação na cor branca.

Vale ressaltar, que devido ao seu péssimo estado de conservação, quando da assinatura do Termo de Ajustamento de conduta – TAC, pela empresa mineradora Ferrous e Ministério Público de Minas Gerais, toda a fazenda teve que ser reconstruída, utilizando as mesmas técnicas empregadas em sua construção, porém nas condições possíveis de serem realizadas na atualidade.



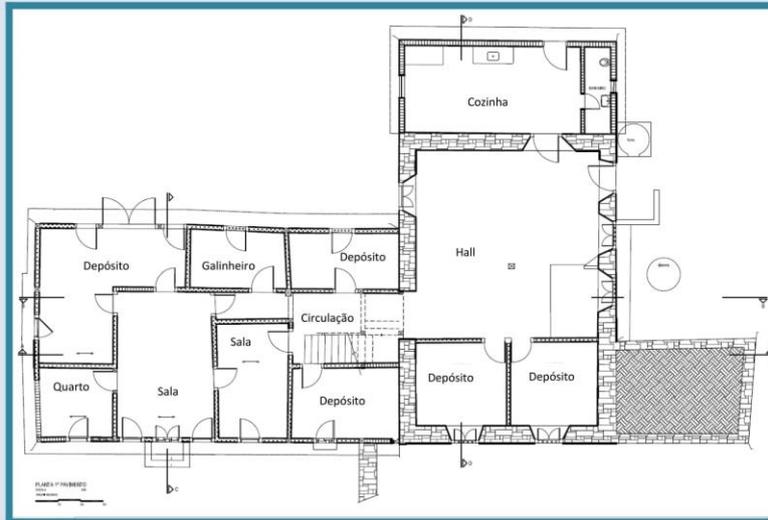


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





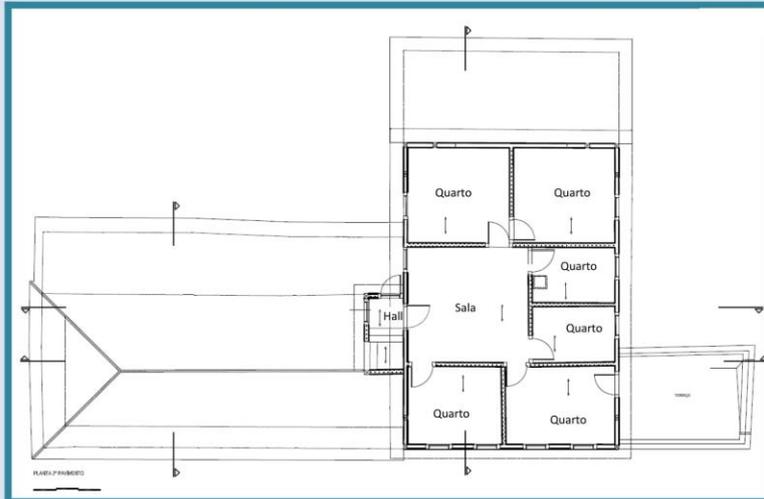
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



FAZENDA PARAOPEBA – SEDE
PLANTA 1º PAVIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



FAZENDA PARAPEBA – SEDE
PLANTA 2º PAVIMENTO

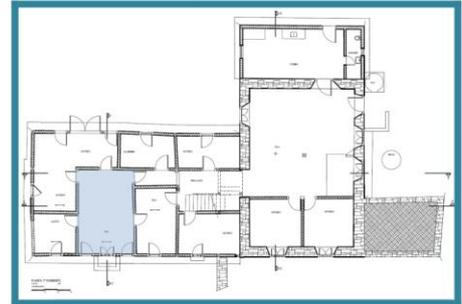


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 1

O cômodo 01 do imóvel é a sala de acesso principal a residência. Com 27,7m² ela possibilita o acesso aos cômodos 2, 3, 4 e corredor que interliga o restante da edificação. A sala tem como revestimento de piso o tabuado de madeira que foi reaproveitado e forro de esteira novo em 02 tons de bege e cobertura em telhado cerâmico com engradamento em madeira. A alvenaria de PAU-A-PIQUE recebe revestimento argamassado de cal, areia e terra 1:1:7 ou 1:4:1/4. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.

Tabuado de madeira cômodos 1 e 2 reaproveitados





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 2

O cômodo 02 do imóvel é um quarto com 9,91m² acessível pela sala, tem como revestimento de piso o tabuado de madeira reaproveitado e novo forro de esteira em 02 tons de bege e cobertura em telhado cerâmico com engradamento em madeira. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 3 e 4

O cômodo 3 e 4 (depósito), possui 27,54 m² e conta com uma porta de acesso pela fachada posterior da casa e também é acessível pela sala. Como revestimento, apresenta piso em tabuado de madeira reaproveitado e cobertura em telha cerâmica com grandes dimensões, conforme a original com engradamento em madeira. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 5

O cômodo 5, antigo galinheiro, com 10,83 m² apresenta saída para o corredor no interior do imóvel. O piso é revestido em tabuado de madeira e cobertura em telha vã com engradamento em madeira. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 6

O cômodo 6, possui 12,10 m² e conta com uma porta de acesso pela fachada posterior da casa e também é acessível pela sala. Como revestimento o piso em tabuado de madeira e cobertura em telha vã com engradamento em madeira. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



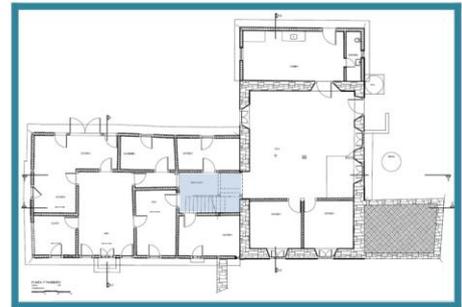


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 7



Cômodo da edificação com 19,55 m² destinado a circulação com acesso a 3 salas, bloco assobrado e a escada para o 2º pavimento. Como revestimento, apresenta piso em tabuado de madeira, forro de esteira em 02 tons de bege e cobertura em telha vã com engradamento em madeira. A estrutura, **GUARDA-CORPO** e degraus da escada são em madeira, no patamar da escada encontramos uma luminária e a janela de prospecção mostrando a vedação da edificação.

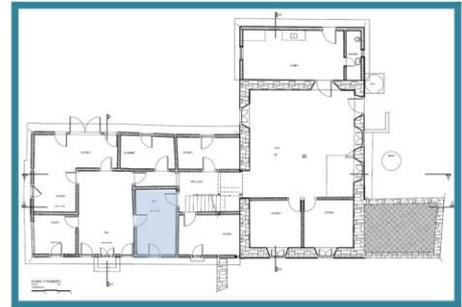




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 8

O cômodo 8 é uma sala de 16m², com alvenarias em pau-a-pique argamassadas e caiadas, piso em tabuado novo de madeira encerada, forro em esteira com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. Suas esquadrias são em peças de madeira com pintura na cor azul (esmalte sintético).





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 9

O 2º depósito é o último cômodo do bloco principal, área de 14,86 m², o piso é em tabuado de madeira encerada e o forro de esteira em 02 tons de bege. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



23

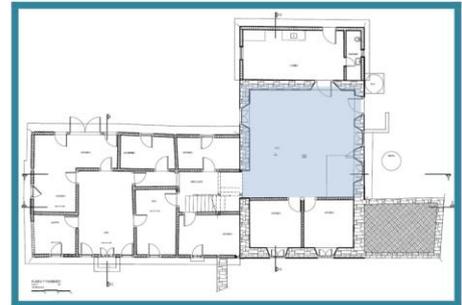


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 10

Entrada principal do bloco assobrado, com 74 m², apresenta acesso para os cômodos 11 e 12, assim como para o bloco principal. Composta por piso em lajota, teto formado pela estrutura do piso superior, BARROTEAMENTO, constituído por madeiras novas. A alvenaria externa de PEDRA e interna de PAU-A-PIQUE recebe revestimento argamassado de cal, areia e terra 1:1:7 ou 1:4:1/4. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 11

O cômodo 11 anteriormente recebia o uso de depósito, com a obra de restauração localiza-se o banheiro em suas dependências. Apresenta alvenaria de divisa com a sala (cômodo 10) e com o cômodo 12 em PAU-APIQUE argamassada de cal, areia e terra 1:1:7 ou 1:4:1/4.. O seu piso é de cerâmica e o revestimento das paredes também, já o forro é de madeira ripado, pintada na cor branca. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



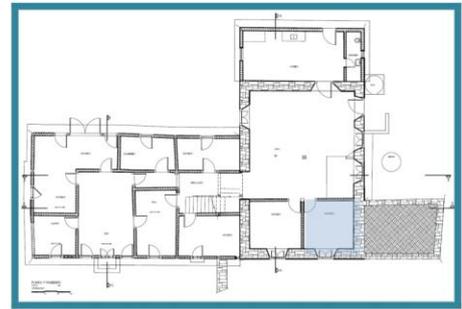


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 12

O cômodo 12, igual ao 11, anteriormente recebia o uso de depósito, com a obra de restauração localiza-se o banheiro em suas dependências. Apresenta alvenaria de divisa com a sala (cômodo 10) e com o cômodo 11 em PAU-A-PIQUE argamassada de cal, areia e terra. O seu piso é de cerâmica e o revestimento das paredes também, já o forro é de madeira ripado, pintada na cor branca. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 13 e 14

O cômodo 13 e 14, hoje inexistente, anteriormente recebia o uso de cozinha e banheiro, resultado de intervenções mais recentes. Com a obra de restauração e estes cômodos demolidos, deu-se lugar a uma plataforma de acessibilidade para o 2º pavimento da parte assobrada.

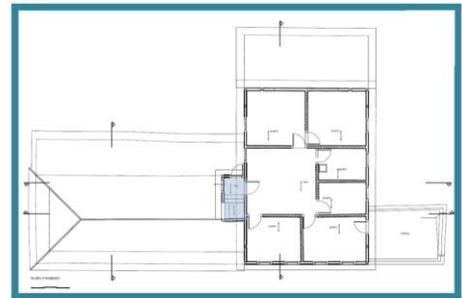




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



A Escada de acesso do bloco principal ao segundo pavimento do bloco assobrada, foi reconstituída com grande parte do madeiramento novo. O Patamar possui piso em tabuado de madeira, cobertura em telha vã. As esquadrias foram restauradas e partes arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, constituídas de madeira e revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



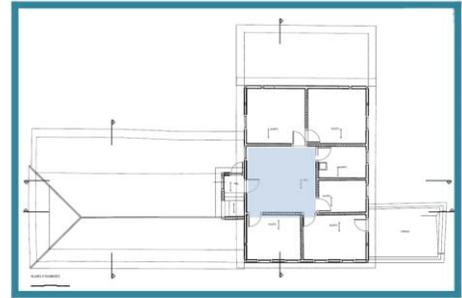


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 16

O cômodo 16 é uma sala de 28,33 m², que apresenta acesso a todos cômodos do 2º pavimento, com alvenarias em PAU-A-PIQUE e ADOBE argamassadas e tingida em tom de azul claro e salmão, tinta em pó da empresa Cerro Branco, parte do piso é composto por tábuas originais em tabuado de madeira encerada, forro novo em esteio com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



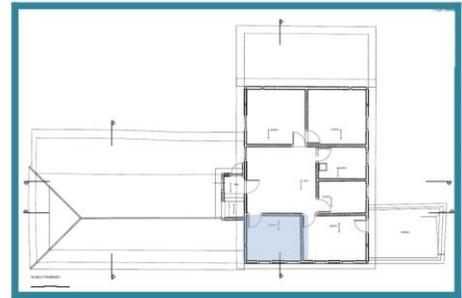


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 17

O cômodo 17 é um dos 06 quartos presentes no segundo pavimento, ele apresenta área de 14,84 m², com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de verde, piso em tabuado de madeira encerada, forro em esteira com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.

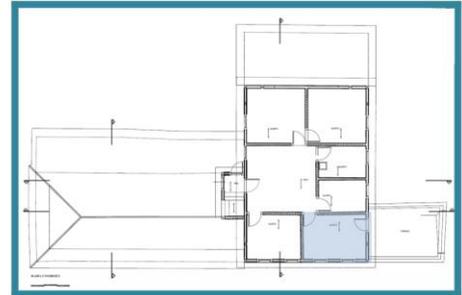




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 18

O cômodo 18 um dos seis quartos presentes no segundo pavimento, porém o único com acesso ao terraço apresenta área de 17,32 m², com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de azul claro e bege, piso em tabuado de madeira encerada, forro em esteio com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.

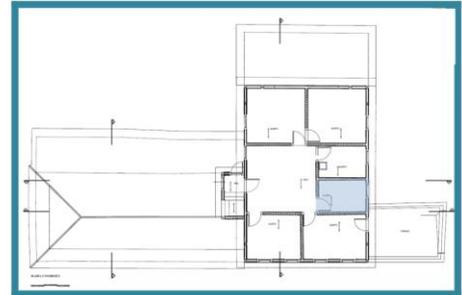




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 19

Um dos seis quartos componentes do segundo pavimento, o cômodo 19 apresenta área de 9,41 m², com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de azul claro e bege, piso em tabuado de madeira encerada, forro em esteio com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.

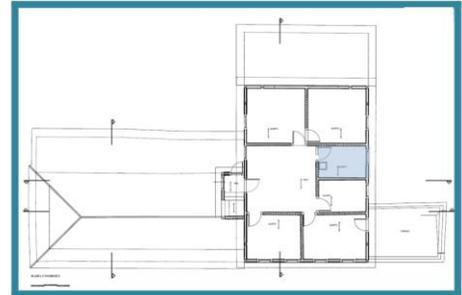




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 20

O cômodo 20 com área de 9,32m² é o menor quarto do total de 06 do segundo pavimento, com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de azul claro e bege, piso em tabuado de madeira encerada, forro em esteio com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



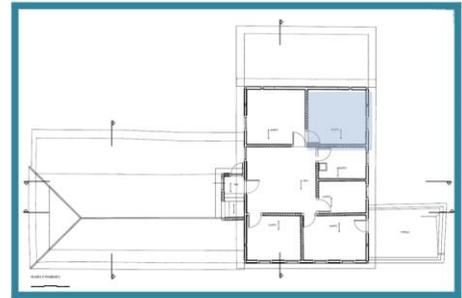


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 21

O cômodo 21 é um dos 06 quartos presentes no segundo pavimento, ele apresenta área de 19,53 m², com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de azul claro, tinta em pó da empresa Cerro Branco, piso em tabuado de madeira encerada nova, forro em esteio com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.

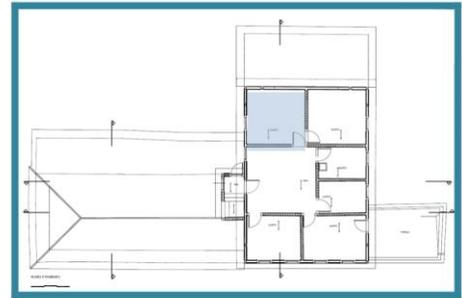




PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CÔMODO 22

O cômodo 22 com área de 19,69m² é o maior quarto do total de 06 do segundo pavimento, com alvenarias internas de PAU-A-PIQUE e externa em ADOBE argamassadas de cal, areia e terra, e tingidas em tom de verde claro e bege, piso em tabuado de madeira encerada nova, forro de esteira com 02 tons de bege e cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica. As esquadrias foram restauradas e partes delas arruinadas ou faltantes, substituídas por novas, ambas de madeira revestidas com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



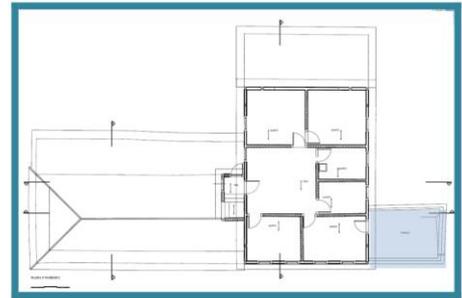


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



CÔMODO 23

Localizado na fachada lateral esquerda, o terraço com acesso por um dos quartos do 2º pavimento, apresenta alvenaria de divisa em ADOBE com o cômodo 18. Possui estrutura de pedra reconstruída após desabamento e seu piso com calçamento também em pedra, o guarda corpo em madeira pintada com tinta esmalte cor Azul Del Rey.



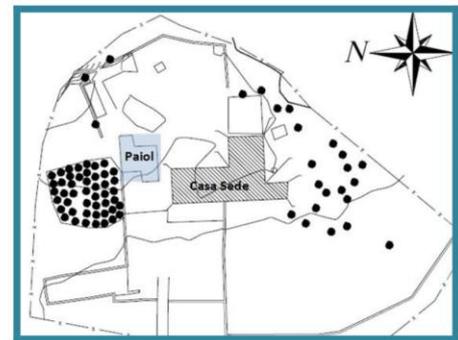


PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



PAIOL

Acessível por um caminho calçado por lajeado de pedras reaproveitadas da própria fazenda, o paiol se localiza ao lado da fachada direita da edificação. Possui estrutura em madeira e vedação com tijolo cerâmico, revestimento argamassado e caiçã. Combinando com a casa sede, as peças em madeira foram pintadas em tom azul Del Rey. A cobertura possui estrutura de madeira e telha cerâmica tipo capa e bica. O revestimento do piso é em lajota e no banheiro utilizou o cerâmico. O Paiol é uma releitura realizada a partir do encontro de restos arqueológicos de um embasamento em pedra associado a pesquisa histórica realizada pelos proponentes foi sugerida sua reconstrução. Área propícia a instalação de elementos desconfigurantes oriundas de possíveis ajustes de uso e ocupação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





AGENTES DE DEGRADAÇÃO

AGENTES BIOLÓGICOS

VEGETAIS

É comum o crescimento de vegetação em fendas das alvenarias especialmente aquelas próximas aos beirais e na cobertura das edificações, nas telhas, calhas, demais elementos da cobertura e muros. Essa vegetação deverá ser removida evitando danos na estrutura da edificação.

O abatimento de piso ou danos nas instalações prediais subterrâneas da edificação pode indicar presença de raízes de árvores ou arbustos que estão próximos e podem comprometer a integridade da edificação.

BACTÉRIAS, FUNGOS, ALGAS E LIQUENS

Os fungos, chamados popularmente de mofo, atacam geralmente os materiais à base de celulose ou materiais orgânicos protéicos, substâncias presentes em papel, fibra e madeira. A sua proliferação é favorecida com a combinação de umidade, calor, ausência de luz e baixa ventilação provocando manchas, o aparecimento de camada ou capa sobre o material orgânico e também podridão.

Reações químicas provocadas por bactérias e fungos resultam em ácidos que corroem os materiais de construção.

As algas atacam superficialmente as superfícies, sendo mais danosa em pinturas e superfícies de cantaria. Já os líquens são formados pela associação de fungos e algas e alguns pela produção de ácidos orgânicos podem desconfigurar as superfícies como aquelas das cantarias.

ANIMAIS

Podem-se destacar alguns dos animais que causam deterioração e danos às edificações e acervos. Considerando que várias espécies de animais são protegidas por lei, não é qualquer animal que pode ser abatido sem autorização de órgão público competente e é necessário que o controle de pragas e infestações seja realizado por profissional competente.

- CUPIM

São **INSETOS XILÓFAGOS** que constituem colônias e algumas espécies vivem exclusivamente na madeira, sendo seu ataque percebido pelo acúmulo de resíduos em forma de pequenos grânulos encontrados junto à madeira atacada.

Outras espécies vivem no solo ou em contato com ele formando colônias populosas com ninhos subterrâneos (construindo túneis para acesso ao alimento que está fora do ninho) e ainda aqueles que afloram na superfície do solo conhecidos como murundus. Há também algumas espécies que constituem colônias fora do contato direto com o solo, sendo encontrados em espaços vazios ou fendas das edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

• BROCA

Constituem larvas de espécies de besouros que se alimentam, sobretudo do amido contido na madeira e outros substratos para se desenvolver. Quando atingem o estágio adulto saem para o meio externo provocando perfurações e orifícios.

• TRAÇA

São insetos que assim como a Broca atacam materiais com presença de amido, papel e têxteis provocando perfurações, galerias internas, acidificação e deterioração de materiais em papel.

• ARACNÍDEOS

Compreendem especialmente as aranhas que podem causar danos de forma indireta, como acúmulo de poeira e umidade nas teias e dejetos que podem contaminar os elementos da edificação.

• BARATA

São insetos que representam risco ao acervo de papel e têxteis, dentre outros, provocando deterioração de documentos, **ACIDIFICAÇÃO** e contaminação de materiais. Nutrem-se de alimentos de diferentes origens e podem disseminar mecanicamente uma variedade de patogenias transmitidas por bactérias, vírus, cistos de protozoários e esporos de fungos.

• ROEDORES

Os roedores são mamíferos que se utilizam de locais com acúmulo de dejetos e causam severos prejuízos materiais e também servem como vetores mecânicos de várias doenças.

• MORCEGOS

Os morcegos são mamíferos e também como os roedores podem danificar acervos e edifícios com seus dejetos, ou servir de fonte de alimento quando mortos podendo desencadear infestações por outras pragas.

• AVES

As aves causam grandes prejuízos e riscos às edificações e podem agir como agentes de deterioração direta através de seus hábitos alimentares e de **NIDIFICAÇÃO**, **ACIDIFICAÇÃO** e sujeira causadas por excrementos.

Os serviços de desinfestação, controle de infestações de pragas e imunização devem ser executados por empresa especializada e autorizada, evitando danos à peça infestada, incêndio e intoxicação de pessoas e outros animais. Só devem ser utilizados produtos registrados no Ministério da Saúde e não devem ser utilizados produtos proibidos por lei ou de uso exclusivo para a agricultura, pecuária ou veterinária. Devem ser observadas as determinações das esferas federal, estadual e municipal que regulamentam os produtos e a prestação de serviços de controle de pragas.

USO INADEQUADO

Abrange o impacto e abrasão dos materiais e acabamentos, perdas, acúmulo de sujidades e gordura provocados pelo uso inadequado, fricções, acidentes, ambientes muito cheios e limpezas com produtos químicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

DE NATUREZA CLIMÁTICA

Resultam de catástrofes naturais ocasionadas por desabamentos, desmoronamentos, tempestades, raios, inundações e terremotos que provocam danos imediatos.

DESGASTE NATURAL DO TEMPO

A umidade, as chuvas, incidência de radiação solar e os ventos provocam ao longo do tempo o desgaste dos materiais e acabamentos ocasionando escurecimento ou clareamento dos tons naturais dos elementos, ressecamento, porosidade e perdas.

EXTERNOS

Vandalismo, roubo, poluição atmosférica, acidentes das redes elétricas e hidráulicas, incêndios, eventos sem dimensionamento prévio e programação adequada, trepidação de veículos e maquinário que produzem danos que ameaçam as construções.





ROTEIRO PARA CONSERVAÇÃO PREVENTIVA

Os serviços e recomendações de manutenção preventiva abrangem atividades fundamentais tais como:

VISTORIAS E PROCEDIMENTOS

Abrange ações de limpeza, manuseio e guarda de objetos e pequenos reparos rotineiros dos componentes e sistemas da edificação garantindo a conservação do imóvel:

- limpeza e inspeção periódica em locais que possam servir de abrigo de insetos e outros animais. A melhor medida é controlar o acesso de animais no interior da edificação. A vedação de possíveis passagens associadas à limpeza e organização do ambiente reduz consideravelmente a ocorrência desses animais;
- realizar dedetização convencional a cada 12 meses, com inspeção para avaliação de possíveis infestações;
- limpeza periódica das caixas de gordura e esgoto;
- acondicionamento de alimentos em recipientes fechados;
- manejo adequado do lixo e resíduos orgânicos. Acondicionar o lixo em sacos plásticos fechados e não jogar lixo no terreno;
- o acúmulo de poeira favorece o aparecimento de vários agentes de degradação, instalam-se microorganismo, agentes corrosivos e diversos

fatores de contaminação e deterioração, sendo fundamental a limpeza rotineira da edificação e de seus componentes;

- não acumular entulhos, materiais de construção e madeira no porão, garagem e no ENTREFORRO;
- reparo de frestas e acabamentos de paredes, bancadas, etc;
- manter condições de acesso para inspeção do forro e cobertura;
- evitar fixar equipamentos e furar as paredes internas da edificação;
- o uso dos espaços e a apropriação dos ambientes devem harmonizar-se com o patrimônio colonial edificado;
- parte de elementos ou componentes quebrados e danificados devem ser guardados cuidadosamente, pois trabalhos técnicos de RESTAURAÇÃO podem recuperá-los.

GERENCIAMENTO AMBIENTAL

- para o controle de temperatura e umidade garantindo condições adequadas ao ambiente é eficaz a circulação natural de ar, utilizando ventilação cruzada de vãos (portas e janelas). É importante sempre estar atento a indícios de problemas de umidade na edificação. Garantir a ventilação é fundamental para redução da umidade e evitar o desenvolvimento de microorganismos.

PREVENÇÃO DE EMERGÊNCIAS

- controle dos riscos em relação a incêndios, acidentes ou outras situações de emergência.

SEGURANÇA

- controle dos riscos de roubo e ações de vandalismo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

DIAGNÓSTICO E PREVENÇÃO

• ESTRUTURA E ÁREA EXTERNA

O terreno, áreas externas e estrutura da edificação deverão ser vistoriados periodicamente com o objetivo de identificar possíveis danos:

- acúmulo de água e áreas úmidas, especialmente em períodos chuvosos, empoçamento de água próximo às torneiras indicando possíveis problemas de drenagem e vazamentos provocados por rompimento de tubulações e conexões. Nunca deixar água estagnada;
- fissuras e abaulamento no piso das calçadas;
- danos, perda de trechos, presença de vegetação e mofo nos muros de pedra APARELHADA;
- excrementos de aves nas paredes externas, vergas e beirais;
- Presença de INSETOS XILÓFAGOS e apodrecimento da madeira;
- condições da fiação aérea (fiação ressecada ou desencapada). A concessionária de energia deverá ser acionada em caso de irregularidades;
- existência de raízes subterrâneas próximas à edificação que podem causar danos à sua estrutura.

Algumas medidas devem ser tomadas como ação preventiva:

» manter os jardins e áreas externas limpas, evitando o acúmulo de entulhos, folhas secas, lixo e material de construção;

» a poda da vegetação deverá ser feita sempre que necessário;

» as calçadas e áreas pavimentadas devem ser limpas periodicamente. Remover as folhas e materiais acumulados no terreno;

» caso haja problemas de escoamento de água deverá ser acionado serviço técnico especializado para resolver a drenagem do terreno. As rupturas em tubulações devem ser imediatamente reparadas;

» o controle químico de pragas e aplicação de produtos químicos (como inseticidas, fungicidas) deverá atender às recomendações do fabricante e estar de acordo com legislação vigente. Especialistas deverão ser consultados sempre que necessário;

» os reparos dos muros e arrimos de pedra deverão ser realizados com a presença de técnicos especializados, evitando uso de materiais inadequados;

» providenciar os reparos adequados às **PATOLOGIAS** identificadas acionando serviço técnico especializado sempre que necessário;

» as lesões identificadas na edificação podem sinalizar possíveis problemas estruturais que comprometem sua estabilidade e deverão ser avaliados por profissional habilitado.

• COBERTURA

O telhado deverá ser inspecionado periodicamente, principalmente antes do período chuvoso evitando infiltrações e o comprometimento da estrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- o **ENGRADAMENTO** deverá ser inspecionado, verificando-se as condições das peças de armação do telhado, seu estado geral de conservação identificando possíveis empenamentos e flexão das peças, rigidez das emendas e encaixes, fissuras, ressecamento, apodrecimento devido à umidade, presença de fungos e insetos xilófagos. As peças estruturais do telhado devem ter inspeção cuidadosa, pois são fundamentais para a estabilidade do telhado.

- no **ENTREFORRO** (espaço entre os forros e as telhas da cobertura) observar a presença de excrementos e penas de animais providenciando limpeza periódica. Realizar inspeção detalhada de passagens em telhados que podem ser utilizados para entradas de animais.

- o **ENTELHAMENTO** deverá ser vistoriado periodicamente para detecção de telhas quebradas, deslocadas ou reparos defeituosos na cobertura. O aspecto das telhas deverá ser observado visando detectar presença de manchas e avaliação da permeabilidade das telhas principalmente após intenso período chuvoso. Deve ser verificada a existência de fissuras no **EMBOÇAMENTO** das telhas nas cumeeiras e demais pontos.

- observar o estado de conservação dos rufos da cobertura e providenciar substituição se necessário.

- observar se há presença de vegetação crescendo ou enraizada nos elementos da cobertura e que deverá ser removida.

- os reservatórios, condutores de distribuição e as bóias de controle do volume de água deverão ser inspecionados para identificar possíveis vazamentos.

- os cômodos internos abaixo do telhado da edificação deverão ser vistoriados com objetivo de identificar manchas de umidade nas paredes e forros, abaulamento ou apodrecimento de forro, goteiras, indícios de

ataque de insetos xilófagos, trincas ou fissuras nas paredes. Essas patologias podem representar também danos na estrutura da cobertura que deverão ser sanados.

» O **ENGRADAMENTO** em madeira que apresentar fungos ou ataque de cupins deve ser tratado e as peças que forem identificadas com problemas devem ser substituídas. A substituição de trechos danificados das estruturas e **IMUNIZAÇÃO** dos elementos em madeira para combate ao ataque de **INSETOS XILÓFAGOS** e demais intervenções na cobertura deverá ser feita por profissional habilitado.

» para reparos na cobertura que seja necessário a reposição de telhas é fundamental que a nova peça seja igual às existentes garantindo a **ESTANQUEIDADE** da cobertura. Esses serviços devem ter acompanhamento do IEPHA/MG.

» a vegetação na cobertura deverá ser removida e aplicar herbicida para evitar novo crescimento.

• ALVENARIAS E REVESTIMENTOS

As alvenarias deverão ser inspecionadas observando principalmente:

- fendas, fissuras, manchas e danos na junção das paredes com o passeio externo que circunda a edificação.

- fendas, buracos, manchas, presença de mofo nas paredes internas;

- manchas ao longo das alvenarias, abaixo dos peitoris das janelas e crescente nas paredes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- descolamento em placas, aparecimento de bolhas, fissuras, descascamento da pintura e reboco.
- nos vãos observar se há fissuras, inclinação incorreta de soleira.
- inspecionar se há problemas devido à presença de água nas alvenarias, umidade, vazamentos, infiltrações (inspecionar os ambientes após fortes chuvas) e sombreamento da edificação por vegetação causando umidade.

» as alvenarias com acabamento em pintura deverão sofrer repinturas periodicamente, com material compatível com o original. As alvenarias que recebem acabamento são revestidas com argamassa de barro e cal e **CAIAÇÃO** (branca);

» para limpeza de pequenas manchas sobre pintura usar pano ou esponja macia. Os excrementos de animais deverão ser limpos constantemente;

» para reparos nas alvenarias como fissuras, fendas, manchas generalizadas, fungos, mofos e ataque de **INSETOS XILÓFAGOS (PAU-A-PIQUE)** um técnico especializado deverá ser consultado;

» em alvenarias de pedra, quando um problema de conservação requer uma análise mais apurada, um técnico especializado deverá indicar o tratamento correto;

» vazamentos deverão ser imediatamente sanados, eliminando qualquer fonte de umidade nas alvenarias.

• PISOS

▪ cerâmico: observar se há peças quebradas ou soltas e a integridade dos rejuntamentos. Para manutenção é preciso lavar a superfície com água e sabão regularmente.

▪ pedra: verificar a presença de água acumulada e pedras soltas. A limpeza regular tem por objetivo eliminar elementos prejudiciais sobre a superfície. Para limpeza rotineira utilizar escova de cerdas macias de plástico e água. Em caso de identificação de alguma patologia nos elementos em pedra um técnico especializado deverá indicar o tratamento correto.

▪ tabuado: verificar a existência de fissuras, ressecamento, arqueamento das peças devido à sobrecarga, irregularidade no nivelamento, apodrecimento devido à umidade, presença de fungos e insetos xilófagos nas peças do tabuado e barroteamento. Para limpeza e conservação varrer o tabuado no sentido das tábuas retirando a poeira e sujidade e aplicar cera de carnaúba.

▪ carga inadequada sobre os pisos podem gerar rachaduras e trincas.

» evite móveis pesados que possam causar sobrecarga no piso;

» observar o fluxo de pessoas e o desgaste ao longo do tempo dos materiais;

» providenciar tratamento e limpeza dos elementos e acabamentos e controlar as rotinas de limpeza diária evitando excesso de água e umidade nos pisos;

» a integridade dos pisos deverá ser mantida através de ações de manutenção e conservação contínuas. Em caso de danos providenciar a solução adequada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

• ELEMENTOS EM MADEIRA

Os principais agentes de degradação dos forros, pisos, esquadrias, guarda-corpo e demais elementos em madeira são os fungos e insetos.

Os fungos são responsáveis pelo apodrecimento da madeira provocado pela umidade. Deve-se garantir a **ESTANQUEIDADE** da edificação eliminando infiltrações e umidade e garantir iluminação e ventilação ao espaço.

Os cupins provocam degradação de estruturas de madeira sendo necessária observação de vestígios de ataque desses insetos (presença de pequenas bolas na cor marrom). O combate ao ataque dos cupins é através da prevenção.

Como outros materiais de origem orgânica, a madeira sofre degradação fotoquímica ocasionada pela radiação ultravioleta emitida pela luz natural e por certos tipos de lâmpadas que provocam alterações na coloração da madeira. A ação de substâncias em suspensão na atmosfera poluída e a poeira também promovem modificações na cor e textura das peças de madeira. A madeira exposta ao tempo e sujeita à ação conjunta da luz, umidade (chuva e orvalho) e temperatura torna-se rugosa, apresentando fissuras na superfície e pode sofrer empenamento.

- vistoriar periodicamente a edificação, no máximo a cada 12 meses, com o objetivo de evitar infestações;
- evitar estocar madeiras, jornais, caixas de papelão de maneira inadequada bem como retirar e destruir madeiras infestadas, tocos e raízes de árvores;
- no período de revoadas dos insetos, fechar portas, janelas e outros acessos para evitar a entrada dos animais e manter as lâmpadas apagadas;

▪ verifique se as esquadrias estão empenadas, o estado de conservação do rejuntamento dos vidros, existência de vidros quebrados, ferragens danificadas ou oxidadas; providenciando as devidas correções a serem realizadas por profissional habilitado.

» a substituição de trechos danificados das estruturas de madeira e **IMUNIZAÇÃO** dos elementos em madeira para combate ao ataque de **INSETOS XILÓFAGOS** deverá ser feita por profissional habilitado, responsável por identificar as **PATOLOGIAS** que comprometem as estruturas de madeira e propor a melhor técnica para intervenção;

» devido ao desgaste natural do tempo é necessário que os acabamentos em pintura das esquadrias, guarda-corpos e forros sejam repintados sempre que necessário garantindo a preservação dessas estruturas;

» semanalmente deverá ser feita a limpeza da superfície dos elementos de madeira, portas, janelas, guarda-corpo das varandas e forros com pano seco e macio retirando a poeira e sujidade.

» os vidros deverão ser limpos com pano ou esponja macia com água e sabão ou produtos específicos para limpeza de vidros. Periodicamente as ferragens (dobradiças e fechaduras) deverão ser lubrificadas.

• INSTALAÇÕES PREDIAIS

▪ Segurança contra incêndio:

▪ a rede elétrica deverá ser vistoriada periodicamente, o estado da fiação de eletricidade, quadros de luz e caixas de distribuição, observando se há fios desencapados e envelhecidos, curtos circuitos, infiltrações, vazamentos e a integridade dos elementos do sistema.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

» vegetação rasteira ao redor da edificação deverá ser removida, pois representa risco de propagação de incêndio.

» o uso de produtos químicos e materiais inflamáveis deverão obedecer às recomendações dos fabricantes sobre segurança, armazenamento e utilização.

» as boas condições das instalações do sistema de prevenção contra descargas atmosféricas - SPDA (para-raios) e do sistema de prevenção contra incêndio e pânico e sua inspeção periódica são fundamentais para a segurança da edificação.

» no caso de uso de máquinas que produzem faísca todas as precauções devem ser tomadas para que não represente risco à edificação.

» verificar a validade da recarga dos extintores e se estes estão nos locais determinados pelo projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico.

» Toda a documentação relativa ao Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e vistorias deverão ser arquivadas pelos proprietários.

» manter as rotas de fuga (saídas) livres e sem obstáculos;

» não realizar a troca do tipo de equipamento de combate a incêndio sem consultar um técnico especializado;

» acionar o Corpo de Bombeiros em caso de emergência.

▪ Instalações Elétricas

O uso correto das instalações e equipamentos e as inspeções periódicas que garantam o bom estado de conservação dos elementos do sistema são fundamentais para o bom estado de conservação das instalações elétricas.

▪ identificar os circuitos que servem a cada área da casa e os disjuntores que os operam de forma que os circuitos possam ser rapidamente desligados em caso de problemas na instalação.

▪ não ligar aparelhos em excesso provocando a sobrecarga do sistema.

▪ verificar existência de vazamentos e infiltrações que podem causar curto circuito nas instalações.

▪ observar se há odor de queimado, queima de aparelho elétrico, oscilação frequente da luz elétrica e aquecimento nos fios.

» não faça alterações na rede elétrica. Um profissional habilitado deverá ser chamado caso se verifique alguma irregularidade, dano e sobrecarga no sistema.

» os reparos devem obedecer aos padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como a substituição do sistema elétrico após término da vida útil do sistema;

» manter atualizado o arquivo do projeto elétrico da edificação.

▪ Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

▪ inspecionar o sistema após ocorrência de chuvas com raios, verificando presença de cabos soltos, partidos ou com emendas.

» serviço de manutenção periódica deverá ser contratado, realizado por firma especializada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

▪ Instalações Hidráulicas e Sanitárias

- verificar a existências de vazamentos em torneiras e descargas;
- ao furar as paredes da cozinha, banheiro e áreas de serviço cuidado para não perfurar tubulações;
- verificar se as torneiras foram esquecidas abertas;
- o aparecimento de odor desagradável e refluxo nos ralos indica entupimento das tubulações;
- no banheiro e na cozinha jogue os restos de alimentos e outros objetos no lixo em não na pia e no vaso sanitário, evitando assim os transtornos de entupimentos.

» os reservatórios deverão ser limpos a cada seis meses conforme orientações da COPASA, mantidos bem tampados e verificados quanto à existência de vazamentos;

» providenciar a limpeza dos ralos e caixa de gordura periodicamente;

» manter atualizado o arquivo do projeto hidráulico da edificação.

» verificar onde passam as tubulações antes de iniciar obras e reformas.

▪ Esgotamento Sanitário

A Fazenda dos Martins apresenta fossa séptica. São unidades de tratamento do esgoto que recebem os dejetos domésticos, sedimentando os sólidos e transformando bioquimicamente em substâncias menos poluentes.

» não jogue nos ralos e vaso sanitário nenhum material que possa entupir as tubulações e verifique a existência de vazamentos.

» limpar a fossa periodicamente.

• ELEMENTOS ARTÍSTICOS

▪ Madeira - retábulo, mesa, supedâneo, assoalho, forro, cimalha e imaginária:

A madeira tem sido largamente utilizada para os mais diversos fins, em função da sua alta resistência mecânica, resistência química apreciável, boas condições de isolamento térmico e elétrico, facilidade de obtenção e manejo, e da sua aparência agradável (apresentando ampla gama de cores e texturas). No entanto, o material possui algumas características como biodegradação, flamabilidade, variações dimensionais com a alteração da umidade e degradação por radiação ultravioleta, ácidos e bases. As condições de temperatura, umidade e aeração da madeira são fatores determinantes na conservação do material.

São fatores de degradação:

- umidade ascendente, decorrente pela presença de lençóis freáticos e umidade pluvial, decorrente das chuvas com acesso pela movimentação de telhas;

- fungos, decorrente da presença de umidade ocasionando emboloramento, manchas e apodrecimento do suporte;

- os insetos xilófagos (cupins);

- sujidade acumulada, ocasionada pela presença de particulados (poeira), podendo aderir ao objeto junto às ações climáticas (umidade);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- ação fotoquímica, ocasionada pela radiação ultravioleta emitida pela luz natural e por certos tipos de lâmpadas, como as fluorescentes e de descarga de alta pressão;
- presença de velas e outros instrumentos de calor que podem ocasionar incêndio e/ou fuligem;
- evitar utilizar vasos de flores com água por um longo período, estes podem ocasionar umidade em excesso no espaço e absorção pelo suporte ocorrendo emboloramento, além das flores atraírem insetos.

» para limpeza dos particulados (poeira), deverá ser utilizado trincha e pincel de pelo macio ou flanelas brancas. Não deverá ser utilizado espanador. Notando desprendimento da pintura ocasionado pelo ressecamento da mesma ou suporte, não deverá ser realizada a limpeza. Neste estágio o acervo deverá passar por procedimento de intervenção;

» madeiras naturais ou cruas, enceradas ou pintadas, usar somente pincel ou escova de cerdas macias para remover o pó. Caso tenha partes quebradas, lascas ou levantamento da camada pictórica, no caso de madeiras pintadas ou policromadas, o procedimento deve ser interrompido imediatamente, recolhido as partes caídas, encaminhado posteriormente ao restaurador. Nestas áreas como assoalho, por exemplo, poderá ser passado pano úmido (bem torcido) sem nenhum produto químico, cera e outros. Em caso de esculturas não se deve usar qualquer tipo de pano úmido, químicos e ceras. A limpeza deve ser realizada sempre a seco (trinchas, pinceis e flanelas brancas);

» identificando excrementos (pequenas bolinhas amareladas ou escuras - granulometria), asas secas e outros resquícios por ataque de insetos, Nota-

se que o local apresenta infestação necessitando de cuidados químicos (desinfestação e imunização). Neste caso deverá ser contratada empresa especializada, de acordo as normas técnicas ambientais, bem como comunicação ao órgão e/ou instituição mantenedora, sob proteção municipal, estadual ou federal;

» em caso de esculturas infestadas, as mesmas deverão ser isoladas para posterior reparo a ser realizado por um técnico especializado;

» manter o espaço ventilado, através da abertura de portas e janelas durante o período da manhã, horário com menor incidência solar e climatização amena;

» verificar aberturas, fendas, buracos no telhado, forro, bandeiras de janelas e outros. Estas aberturas permitem a entrada de aves e mamíferos (morcegos), onde seus excrementos em contato com a pintura e suporte (madeira) podem ocasionar oxidação e impregnação;

» quando houver partes quebradas, lascas ou levantamentos da camada pictórica (madeiras pintadas/policromadas), recomenda-se não tocar nas partes soltas, devendo-se simplesmente recolher as lascas caídas para a sua posterior restauração por um especialista;

» qualquer peça de madeira precisa estar sempre protegida da ação da água ou da umidade. Nunca deve ficar em contato direto com o solo e nem ser lavada. O uso de pano úmido também não é indicado na limpeza desse material;

» deve-se evitar o depósito ou enterramento de madeira inutilizável próximo a construções; esse material pode ser atacado por cupim subterrâneo ou de solo e infestar as edificações vizinhas à procura de outras peças de madeira;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

» objetos e elementos decorativos que não estão expostos, deverão ser acondicionados em local seguro envelopados com capas de TNT (tecido não tecido).

▪ Pedra:

Todas as pedras sofrem um contínuo e lento processo de deterioração, devido a fatores naturais de origem química, física, mecânica ou biológica, caracterizando um estado de envelhecimento do material. Este processo ocasionado por ação de água e da umidade, da temperatura, da cristalização de sais, da atmosfera poluída, do vento, de microorganismos, entre outros agentes, provoca a perda da umidade interna (ressecamento), a oxidação externa do material, a perda de densidade e de flexibilidade (endurecimento) e o aparecimento de fissuras, que conjunta e progressivamente levam à ruptura, desagregação e pulverização das camadas constitutivas das pedras.

A água é um poderoso solvente e a sua ação repetida e prolongada pode trazer graves danos, mesmos às pedras mais resistentes. As variações bruscas de temperatura causam dilatação e retração nas pedras, originando pequenas fendas na sua superfície, que facilitam a ação de outros agentes deteriorantes no interior do material. Os gases poluentes dispersos nas atmosferas urbanas, o vapor de água, a poeira e as partículas sólidas resultantes dos processos de combustão, atacam as pedras e provocam a sua desintegração, pulverizando a sua superfície. O vento age como poderoso abrasivo em pedras de constituição mole, corroendo a sua camada superficial. Os líquens, os musgos e as algas atacam as pedras em condições favoráveis de temperatura e de umidade relativa do ar. As pedras podem ser também danificadas por um grupo de bactérias, que se nutrem de compostos inorgânicos, como os constituídos dos minerais e desenvolvem-se em ambientes quentes e úmidos. Os metais ferrosos,

quando oxidados, aumentam de volume. Se estiverem cravados na pedra, fatalmente causarão fissuras ou fraturas na cantaria.

» para limpeza rotineira utilizar escova de cerdas macias para remover o pó;

» em caso de identificação de alguma patologia nos elementos em pedra um técnico especializado deverá indicar o tratamento correto.

• OUTROS USOS NA EDIFICAÇÃO

A Fazenda Paraopeba é atualmente uma propriedade ainda sem definição de uso, dependendo do uso que for estabelecido pela Prefeitura de Conselheiro Lafaiete deverá ser realizadas intervenções pontuais e não descaracterizantes.

A segurança física da edificação deverá ser reforçada, com sistemas de detecção contra roubo e risco de vandalismo em relação ao acervo proposto e quanto à integridade da edificação.

O acesso à edificação de público externo deve acontecer mediante responsabilidade. Adequada iluminação externa deve ser prevista criando melhores condições de segurança e controle do acesso não autorizado à propriedade.

A sinalização turística e comunicação visual devem atender às recomendações de salvaguarda do patrimônio, garantindo padronização, informação, comunicação e acessibilidade.



• RECOMENDAÇÕES GERAIS

A execução de serviços de manutenção e conservação preventiva na edificação deverá ser realizada por profissional / mão de obra qualificada, com competências e atribuições técnicas para execução do serviço. Estes devem ser planejados de forma a minimizar as interferências no uso da edificação durante sua execução, garantindo que os sistemas de segurança permaneçam sem obstrução.

As atividades diárias de manutenção deverão ser controladas evitando danos, desgaste e acidentes que danifiquem os materiais e acabamentos.

Os proprietários deverão constituir acervo técnico da edificação englobando os documentos de projeto e construção, bem como os registros das medidas de conservação e manutenção preventiva que forem realizadas no Bem. Os registros deverão ser arquivados em pastas.

As medidas de conservação e manutenção preventiva deverão ser fundamentadas por procedimentos e rotinas recomendados por práticas de projeto e restauração/conservação do patrimônio edificado, manuais de manutenção dos fabricantes e fornecedores dos componentes e sistemas da edificação e todas as legislações de âmbito federal, estadual e municipal vigentes, incluindo-se as de caráter ambiental e de preservação e proteção cultural.

A conservação preventiva e seu resultado mediante ações concretas de preservação do patrimônio impactam no valor da edificação ao longo de sua vida útil e evitam onerosas obras de restauração.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

GLOSSÁRIO

ACIDIFICAÇÃO Consiste no forte abaixamento do pH do meio.

ÁGUA DE TELHADO Superfície plana inclinada compreendida entre a cumeeira, beiral, empena ou tacaniça.

ALVENARIA Conjunto de elementos que entram na composição de paredes, muros, alicerces: tijolos, barro, pedras com argamassa ou não, segundo o projeto arquitetônico.

BARROTEAMENTO Conjunto de peças de madeira, espaçadas entre si que dão suporte ao contrapiso ou diretamente ao piso de tábuas de madeira.

CAL/CAIAÇÃO Substância sólida, branca, cáustica e inodora obtida pelo aquecimento à alta temperatura do carbonato de cálcio proveniente de pedra calcária ou conchas.

CANTARIA Obra de pedra APARELHADA.

CIMALHA Elemento que arremata ou emoldura as paredes externas ou internas de um edifício.

CONSERVAÇÃO Atividades e ações destinadas a preservar o patrimônio edificado.

EDIFICAÇÃO Produto constituído pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da Engenharia e Arquitetura para ao integrar a urbanização, desempenhar funções ambientais em níveis adequados (NBR 5674).

ENGRADAMENTO Conjunto de peças que sustentam a cobertura.

ENTELHAMENTO conjunto de peças, telhas usadas para cobrir as construções.

ENTREFORRO Espaço entre o telhado e o forro da construção, desvão.

ESTANQUEIDADE Qualidade do que é estanque, vedado, que não deixa sair nem entrar líquido.

ESTEIO Elemento estrutural vertical de madeira, pedra ou ferro, destinado a receber esforços de compressão.

FORRO Teto ou revestimento interno da parte superior dos cômodos de uma construção.

GUARDA-CORPO Proteção à meia altura feita na beira de escadas e varandas.

IMUNIZAÇÃO Aplicação de inseticidas ou substâncias químicas com o objetivo de eliminar as pragas existentes.

INSETOS XILÓFAGOS Insetos que se alimentam de madeira e derivados da celulose, como cupins, brocas e traças.

MANUTENÇÃO Conjunto de medidas e ações preventivas destinadas a preservar o desempenho técnico e uso da edificação, através de operações que garantam o bom funcionamento das instalações prediais, elementos e materiais constitutivos. A manutenção pode ser corretiva (realizada após desempenho insuficiente dos componentes da edificação), preventiva (realizada antes que ocorra desempenho insuficiente dos componentes da edificação, incluindo a manutenção rotineira - serviços simples, padronizados e constantes - e a planejada).

NIDIFICAÇÃO Ato de determinada espécie de construir ninho em determinado local.

PATOLOGIA Estudo dos danos ocorridos nas construções.

PAU-A-PIQUE (ou taipa de sebe ou barro-de-mão ou taipa de sopapo ou taipa de mão). Tipo de alvenaria / vedação feita com revestimento de reticulado de madeira por argamassa de barro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

RESTAURAÇÃO OU RESTAURO - conjunto de operações destinadas a restabelecer a unidade da edificação, relativa à concepção original ou de intervenções significativas na sua história. O restauro deve ser baseado em análises e levantamentos e a execução permitir a distinção entre o original e a intervenção. A restauração constitui o tipo de conservação que requer o maior número de ações especializadas (IPHAN).

RETÁBULO Estrutura ornamental, em pedra ou talha de madeira, que se eleva na parte posterior do altar.

SAIA E CAMISA Tipo de forro de madeira em que as tábuas se encaixam e formam reentrâncias e saliências. A tábua reentrante é chamada de saia, e a saliente, de camisa.

SETEIRA Pequena janela estreita e comprida.

SISTEMA AUTÔNOMO DE MADEIRA Sistema estrutural constituído por baldrames, frechais, esteios e ombreiros.

BIBLIOGRAFIA

ABNT. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5674. Manutenção de edificações. Requisitos para o sistema de gestão da manutenção. 1999.

ÁVILA, Affonso. GONTIJO, João Marcos Machado. MACHADO, Reinaldo Guedes. *Barroco Mineiro, Glossário de Arquitetura e Ornamentação*. Ensaio Introdutório de Affonso Ávila. Coleção Mineiriana, Série Obras de Referência. 3 ed. rev. e ampl. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1996.

D'ALAMBERT, Clara Correia; MONTEIRO, Marina Garrido; FERREIRA, Silva Regina. Conservação, postura e procedimento. São Paulo: SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA DO ESTADO DE SÃO PAULO. s/ data.

DINIZ, Wivian; SOUZA, Luiz Antônio Cruz. Manual de conservação preventiva do patrimônio cultural (apresentação de Evandro José Lemos da Cunha e Flávio Lemos Carsalade). Belo Horizonte: Escola de Belas Artes/UFMG, IEPHA – Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais, 2002.

FRONER, Yacy-Ara; SOUZA, Luís Antônio Cruz. Controle de Pragas. Tópicos de Conservação Preventiva 7. Programa de Cooperação Técnica IPHAN-UFMG. Belo Horizonte: LACICOR-EBA - UFMG, 2008.

IEPHA/MG. Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Curso de Manejo Integrado de Pragas. Belo Horizonte, 2013.

IEPHA/MG. Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Projeto de Restauração da Fazenda Paraopeba elaborado por Século 30, Arquitetura e Restauro. 2014.

IEPHA/MG. Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais. Relatório de Obra de Restauração nº 01 á 17 – Fazenda Paraopeba. 2015 á 2016.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. / Programa Monumenta. Cadernos de Encargos. *Descreve os processos construtivos e procedimentos utilizados em obras de restauro em várias regiões do país*. Cadernos Técnicos - Vol. 2. Brasília. 2005.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / Programa Monumenta. *Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural*. Cadernos Técnicos - Vol. 1. Brasília, 2005.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / Programa Monumenta. *Manual Prático de Conservação de Telhados*. s/ data.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / Programa Monumenta. *Manual de Conservação de Telhados*. 1999.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / Programa Monumenta. *Manual de Conservação de Cantarias*. 2000.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / Programa Monumenta. *Manual de Conservação Preventiva de Edificações*. s/ data.

MARQUES, Mauro Cavalcanti Marques. Glossário de Cobertura. Arquitetura, um segmento. Belo Horizonte: IEPHA/MG, 1990.

RODRIGUES, Raymundo. Caderno de Conservação Preventiva e preservação arquitetônica. Inventário das Fazendas do Vale do Paraíba Fluminense. Rio de Janeiro: Instituto Cultural Cidade Viva, 2008. 60p.

TEIXEIRA, Lia Canola, GHIZONI, Vanilde Rohling Conservação preventiva de acervos. Florianópolis: FCC, 2012. 74p. il. 19cm (Coleção Estudos Museológicos, v.1).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE



BELO HORIZONTE, MAIO DE 2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA

Local e data

À
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
REF.: **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 003/20183**

Prezados Senhores:

Declaramos aceitos os termos do edital de **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 003/2018**, e apresentamos-lhes nossa proposta para **CONCESSÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO “FAZENDA PARAÓPEBA” E SEU ENTORNO, CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO ANEXO, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, MEDIANTE “TERMO DE COMPROMISSO PRELIMINAR” FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.**

Valor da proposta: R\$(.....)

- O prazo de validade da proposta é de (.....) dias, contados a partir da data de julgamento da licitação.

Responsável Legal :

Atenciosamente,

.....
Assinatura do Responsável Legal CPF :

EMPRESA :
ENDEREÇO :
CNPJ :INSC. EST.....
FONE/FAX :



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

**Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018**

ANEXO IV

MODELOS DE DECLARAÇÕES

1. Declaramos que nos responsabilizamos, para a Concorrência Pública nº 003/2018, sob as penas cabíveis, de comunicar à Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete a superveniência de fato impeditivo de habilitação, conforme o previsto no art. 32, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 8.666, de 21.06.93;
2. Declaramos haver tomado conhecimento de todas as informações e das condições para o cumprimento das obrigações objeto da licitação Concorrência Pública nº 003/2018.
3. Declaramos, para fins do disposto no inciso V do artigo 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854 de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de 18(dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16(dezesseis) anos.
4. Que, para fins do disposto no artigo 429 e seguintes do Decreto – Lei nº 5.452 1º Maio/1943 o ATENDIMENTO À EXIGÊNCIA DE CUMPRIMENTO DA COTA DE APRENDIZES A QUE ESTÁ OBRIGADA;

..... ,..... de de

.....
Assinatura do Representante Legal da Licitante
Carimbo de CNPJ da Licitante



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

**Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018**

ANEXO V

MODELO DE CREDENCIAMENTO

Pelo presente instrumento, credenciamos o(a) Sr.(a) portador do documento de identidade nº, para participar das reuniões relativas à Concorrência Pública nº 003/2018, o qual está autorizado a requerer vistas de documentos e propostas, manifestar-se em nome da empresa, desistir de interpor recursos, rubricar documentos e assinar atas, a que tudo daremos por firme e valioso.

.....
Local e data

.....
Ass. do Resp. Legal

OBS.: Apor carimbo padronizado do CNPJ da empresa
ASSINATURA COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE

A (NOME/RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA) _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0000-00, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) _____, portador do Documento de Identidade nº _____ e CPF nº 000.000.000-00, DECLARA, sob as penas da Lei, que cumpre os requisitos legais para qualificação como _____ (incluir uma das condições da empresa, se é Micro Empresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP)), nos termos da legislação vigente, artigo 3º da Lei Complementar nº 123 de 14/12/06, e que não está sujeita a quaisquer dos impedimentos previstos nos incisos do §4º deste artigo, estando apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos artigos 42º a 49º da referida Lei.

Local e data.

ASSINATURA DO CONTADOR/CRC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO VII

CONTRATO DE CONCESSÃO ONEROSA DE ESPAÇO PÚBLICO PARA FINS COMERCIAIS

PROC...../2018

QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO de CONSELHEIRO
LAFAIETE E

CONCEDENTE: Município de Conselheiro Lafaiete
CONCESSIONÁRIO:

O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº. 19.718.360/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, CEP 36400-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal,, aqui denominado CONCEDENTE, e de outro lado, inscrita no CNPJ sob o nº., com sede na, nesta cidade, CEP, aqui denominado CONCESSIONÁRIO, considerando o Procedimento Licitatório nº., Concorrência Pública nº., e amparados no inciso II do artigo 90 da Lei Orgânica deste Município e artigo 54 e seguintes da Lei nº. 8666/93, resolvem firmar a presente Contrato de Concessão de espaço público para fins comerciais, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a concessão de uso de espaço público para fins de EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO “FAZENDA PARA OPEBA” E SEU ENTORNO, CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Parágrafo Primeiro – Compreende o objeto deste contrato a Concessão do Espaço Público e suas dependências para exploração comercial e manutenção do imóvel denominado “Fazenda Paraopeba”, visando a exploração de atividades como: Bistrô, Restaurante, Lanchonete, Cervejaria, Espaço para Realização de Eventos.

Parágrafo Segundo– Este contrato está adstrito às condições estabelecidas no Termo de Referência e Anexos do Edital de Concorrência Pública nº., bem como a proposta formulada pelo Concessionário, que passam a fazer parte integrante do presente e obrigam igualmente as partes.

Parágrafo Terceiro - Pelo presente e na melhor forma de direito, terá o CONCESSIONÁRIO a autorização, a título precário e oneroso, para explorar o espaço público supracitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DA CONCESSÃO

O CONCESSIONÁRIO deverá pagar ao CONCEDENTE pela concessão onerosa o valor mensal de R\$ XX (por extenso), correspondente ao valor total de R\$ xxx (extenso).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTAMENTO

3.1. O valor mensal referente à concessão de uso do espaço público, será atualizado anualmente, tendo por data base a data de início do prazo da concessão onerosa, pela variação do IGP-M (FGV), ou na sua falta, por outro índice oficial de atualização monetária.

3.2. Comprovada a redução dos preços praticados no mercado nas mesmas condições do contratado, ou, verificado a defasagem dos valores do presente contrato, o Concedente e o Concessionário, podem, de comum acordo, promover a adequação contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento do objeto deste contrato referente à concessão de uso do espaço público será providenciado pelo CONCESSIONÁRIO mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao da utilização do espaço, através de Guia de Arrecadação junto ao Setor de Tributação, sendo respeitado o período de carência de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato.

4.2. Em caso de atraso no pagamento da concessão de uso incidirá multa moratória no percentual de 2% (dois por cento) e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

4.3. A inadimplência do concessionário por período superior a 90 (noventa) dias autoriza a rescisão unilateral do presente contrato e a consequente desocupação imediata do imóvel.

4.4. Na perda pelo concessionário de qualquer direito de uso do espaço público, fica o mesmo obrigado a retirar equipamentos e bens no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a notificação da rescisão unilateral do contrato.

4.5. Na hipótese de rescisão do contrato de concessão, o imóvel deverá ser entregue ao Município, nas mesmas condições em que fora entregue ao concessionário, sendo que as benfeitorias não serão indenizadas e serão incorporadas ao patrimônio municipal.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA DA CONCESSÃO

A presente concessão terá vigência pelo período de 48 (quarenta e oito) meses.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato, a critério do Concedente, poderá ser prorrogado ou rescindido, nos termos do artigo 57 da Lei 8.666/93 e suas alterações.

Parágrafo Segundo O contrato será fiscalizado periodicamente pela Secretaria Municipal de Cultura atentando-se para o cumprimento das cláusulas contratuais.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BEM PÚBLICO

A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela conservação e manutenção das características originais da edificação e da vegetação no entorno, somente podendo fazer adaptações previamente previstas em projeto arquitetônico, estritamente necessárias ao uso previsto, e aprovadas pelo COMPHIC e conforme “Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA que faz parte integrante do Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Parágrafo Primeiro - Manter área reservada à visitação pública, previamente indicada pela Administração Municipal e destinada ao Centro de Referência da Estrada Real e ao Memorial da Inconfidência Mineira.

Parágrafo Segundo - O Centro de Referência da Estrada Real e o Memorial da Inconfidência Mineira deverão ser implantados no local em comum acordo com a Administração Municipal e a Concessionária.

Parágrafo Terceiro - Zelar pela limpeza e desobstrução regulares dos canais de escoamento de águas pluviais existentes no entorno da sede da Fazenda.

Parágrafo Quarto - Outorga desta concessão de uso é feita a título precário, oneroso, intransferível e pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis na forma da legislação pertinente.

Parágrafo Quinto - Quando a CONCESSIONÁRIA optar pela desistência da concessão de uso e conseqüente desocupação da área concedida, deverá comunicar formalmente o fato à CONCEDENTE com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência.

Parágrafo Sexto - A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da assinatura do termo de Concessão de Uso comprovar a regularização junto ao registro civil de pessoas jurídicas (Junta Comercial), do funcionamento da empresa no estabelecimento comercial objeto do presente, sob pena de não o fazendo, ser revogada a Concessão de Uso da outorgada.

Parágrafo Sétimo - Poderá a Administração revogar a Concessão de Uso a qualquer tempo, desde que configurada situação de conveniência e/ou oportunidade.

Parágrafo Oitavo - Os casos omissos serão encaminhados à Secretaria Municipal de Cultura.

Parágrafo Nono - Em caso de desistência do concessionário, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos a esta concessão.

Parágrafo Décimo - As despesas relativas à energia elétrica e abastecimento de água serão de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

Parágrafo Décimo Primeiro - Não será permitida nenhuma atividade distinta ou estranha ao objeto da presente avença.

Parágrafo Décimo Segundo - Toda mão de obra porventura utilizada na área ora autorizada, bem como encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e outras dela decorrentes, serão de responsabilidade exclusiva do CONCESSIONÁRIO, não podendo imputar mesmo que subsidiariamente ao CONCEDENTE qualquer responsabilidade por seus pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO CONCESSIONÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- 7.1. É de responsabilidade do Concessionário estabelecer todos os contatos, contratações, custos, pagamento de energia, impostos, encargos e multas por ocasião do uso do espaço.
- 7.2. É de responsabilidade do Concessionário realizar a contratação de pessoal de limpeza, bem como material de limpeza para higiene dos espaços.
- 7.3. O Concessionário autoriza o Município a registrar e utilizar institucionalmente sua imagem na mídia impressa, na internet e em outros materiais para divulgação, sem que seja devida nenhuma remuneração a esse título.
- 7.4. Poderá ser realizada uma vistoria no início e no término de uso oneroso do bem para que o Concessionário e Concedente estejam de acordo com as condições do imóvel a ser utilizado.
- 7.5. O Concessionário deverá autorizar sempre que solicitado pelo Concedente, visitas guiadas ao Patrimônio Histórico em questão.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE DO CONCEDENTE

- 8.1. Notificar o Concessionário, fixando-lhe prazo para corrigir irregularidades encontradas na execução do objeto do termo de concessão;
- 8.2. Contribuir para que o Concessionário possa executar o objeto pactuado de forma satisfatória;
- 8.3. Prestar ao Concessionário todos os esclarecimentos necessários à adequação dos serviços;
- 8.4. Emitir Guias para realização de pagamento pelo Concessionário anteriormente ao prazo de vencimento;
- 8.5. Acompanhar e conferir a execução do presente contrato;

Parágrafo Único - O Concedente poderá, em qualquer época, fiscalizar as condições dos serviços, formulando as exigências necessárias à eficaz execução dos mesmos, cabendo ao Concessionário facilitar a atuação da fiscalização, prestando colaboração plena.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

- 9.1. A segurança de toda a área da Fazenda Paraopeba e entorno, conforme disposições do edital e termo de referência, até o final do Contrato, é de total responsabilidade do Concessionário.
- 9.2. A manutenção geral (paredes, forros, assoalhos, pisos, instalações elétricas, sistema de combate incêndio e pânico, portas e janelas, elevador, estação de tratamento de água e destino do esgoto, etc.) da Fazenda Paraopeba e entorno, até o final do Contrato, é de responsabilidade do Concessionário.
- 9.3. O Concessionário ainda obriga-se a:
1. Cumprir dentro do prazo pactuado, as obrigações assumidas;
 2. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, imediatamente e as suas expensas, no total ou em parte, o objeto do termo de concessão de uso em que se verificarem indícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, independente das penalidades aplicáveis ou cabíveis;
 3. Responder civil e criminalmente por si, seus empregados ou prepostos, por danos causados a terceira, usuários, funcionários e às instalações do imóvel cedido;
 4. Não causar embaraço de qualquer espécie à fiscalização do Concedente, cumprindo as determinações das Secretarias Municipais envolvidas.
 5. Manter pessoal qualificado, identificado, autorizado e uniformizado em qualquer situação que leve à execução do objeto do termo de concessão de uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

6. Efetuar o pagamento da concessão ao concedente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido;
7. Efetuar o pagamento de todos os tributos, encargos e insumos que incidam ou venham a incidir sobre o objeto do termo de concessão de uso, bem como dos encargos trabalhistas e previdenciários de seu pessoal;
8. Conservar a área permitida e as de uso comum em boas condições de uso, higiene e limpeza;
9. Responsabilizar-se pelas despesas relativas à energia elétrica e abastecimento de água, passível de acompanhamento do Concedente;
10. Requerer alvará de funcionamento junto a Prefeitura Municipal, sendo de sua responsabilidade a apresentação de todos os documentos exigidos para concessão do respectivo alvará;
11. Responsabilizar-se pela observância de todas as licenças necessárias para funcionamento da atividade a que será destinado o bem, em especial as exigências do corpo de bombeiros;
12. Observar rigorosamente as normas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Saúde, através de seus fiscais, bem como da Vigilância Sanitária;
13. Comercializar no estabelecimento somente alimentos/bebidas que venham a observar todas as normas de saúde e acondicionamento, sendo que os mesmos estão sujeitos a fiscalização da Vigilância de Saúde, inclusive os equipamentos instalados;
14. Responsabilizar-se pelo mobiliário e equipamentos necessários ao bom funcionamento do local cedido, mantendo o espaço devidamente aparelhado para fornecimento do serviço, em perfeitas condições de higiene, ventilação e conforto do usuário;
15. Ser responsável pela limpeza e manutenção da área em torno e área destinada ao seu estabelecimento;
16. Manter em local visível, tabela de preços contendo todos os produtos postos à venda, obedecendo à legislação pertinente;
17. Cumprir fielmente o contrato firmado, de modo que não haja nenhuma reclamação dos usuários;
18. Não vender ou comercializar quaisquer outros produtos que não autorizados por este contrato;
19. Executar, obrigatoriamente, serviço considerado como de primeira qualidade, mantendo alto padrão de atendimento;
20. Comunicar, oficialmente, à Secretaria Municipal de Cultura, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local;
21. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Concedente, ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos serviços, bem como aos documentos relativos aos serviços executados ou em execução;
22. Paralisar, por determinação do Concedente, qualquer trabalho que não esteja sendo executado de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;
23. Responder pelo pagamento dos salários devidos aos empregados e encargos trabalhistas, bem como pelos registros, seguros contra riscos de acidentes de trabalho e outras obrigações inerentes à atividade exercida;
24. Arcar com todos os tributos incidentes sobre o exercício de suas atividades, devendo efetuar os respectivos pagamentos na forma e nos prazos determinados por lei;
25. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução dos serviços e durante a vigência da concessão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

26. Manter o local sempre em ordem e segurança, inclusive no tocante a operários bem como a pessoas autorizadas para sua fiscalização;
27. Atender e cumprir todas as demais obrigações e deveres estabelecidos no edital que originou este contrato e na Lei 8.666/93, que rege esta contratação;
28. Manter, durante toda a execução do serviço, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo Licitatório;
29. Assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos materiais ou pessoais causados por seus empregados ou prepostos, ao Concedente ou a terceiros durante a execução do serviço;

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES

10.1. O presente contrato poderá ser alterado unilateralmente pelo Concedente:

a) Quando houver modificação das especificações, para melhor adequação dos seus objetivos;

10.2. O presente contrato poderá ser alterado por acordo entre as Partes:

a) Quando necessária a modificação do modo de execução, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

b) Quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes;

c) Para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração do fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

Caberá rescisão do presente instrumento, sem que assista direito ao CONCESSIONÁRIO a indenização de qualquer espécie quando:

a) O CONCESSIONÁRIO não cumprir as obrigações assumidas no presente instrumento, tendo a parte inadimplente o prazo de 05 (cinco) dias para alegar o que entender de direito;

b) O CONCESSIONÁRIO transferir o presente contrato a terceiros, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do CONCEDENTE;

c) Quando decorrido o prazo de vigência do presente contrato;

d) Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93.

e) O Contratado der causa a rescisão administrativa de contrato, a critério do Concedente;

f) Em qualquer das hipóteses de inexecução total ou parcial de contrato, se assim for decidido pelo Concedente;

g) Por razões de interesse público devidamente demonstrado e justificado pelo Concedente;

h) O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;

i) A subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do Concessionário com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no contrato;

j) A decretação de falência ou instauração de insolvência civil;

k) A dissolução da sociedade;

l) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que prejudique a execução do Contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO CANCELAMENTO

O presente contrato poderá ser cancelado quando:

- a) Mediante solicitação, por escrito, do Concessionário, com comprovação da impossibilidade de cumprir as exigências deste contrato;
- b) A juízo do Concedente quando comprovada a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no art. 78, incisos XIII a XVI, da Lei Federal 8.666/93, alterada pela Lei Federal 8.883/94.

Parágrafo Único - A solicitação do Concessionário para cancelamento do contrato deverá ser formulada com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, facultada ao Concedente a aplicação das penalidades previstas na Cláusula Décima Sétima deste contrato, caso não aceitas as razões do pedido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO GERENCIAMENTO

O presente Contrato será acompanhado por servidor municipal designado, que ficará responsável por fiscalizar a execução do mesmo, verificando a procedência do serviço prestado, registrando todas as ocorrências e deficiências verificadas em relatório, devendo manter contatos com o Contratado para a solução dos problemas detectados, bem como acompanhar a vigência do mesmo, nos termos do art. 67 da Lei 8.666/93.

Parágrafo ÚNICO – O Concessionário permitirá e oferecerá condições para a mais ampla e completa fiscalização, durante a vigência deste contrato, fornecendo informações, propiciando o acesso à documentação pertinente e atendendo às observações e exigências apresentadas pela fiscalização/gestor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO

14.1. O Concedente, por meio da Secretaria Municipal de Cultura, bem como por intermédio dos setores de fiscalização, efetuarão a fiscalização dos serviços objetos da presente concessão, a qualquer tempo, podendo solicitar, sempre que julgar conveniente, informações sobre o andamento dos serviços, devendo o Concessionário prestar os esclarecimentos desejados e comunicar ao Concedente quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final da concessão.

14.2. No desempenho de suas atividades, é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições;

14.3. A ação ou omissão, total ou parcial, do órgão fiscalizador não eximirá o Concessionário da total responsabilidade de executar adequadamente o presente contrato, com toda cautela e boa técnica.

CLÁSULA DÉCIMA QUINTA - DA INTERVENÇÃO

15.1. O Concedente poderá intervir na concessão, com o fim de assegurar a adequação na prestação do serviço, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.

15.2. A intervenção far-se-á por decreto do Concedente, que conterà a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

15.3. Declarada a intervenção, o Concedente deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, instaurar procedimento administrativo para comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o direito de ampla defesa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

15.4. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração do bem será devolvida ao Concessionário, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS BENFEITORIAS

16.1. O Concessionário, quando necessário, poderá providenciar a realização de benfeitorias ou aquisição de produtos e serviços necessários ao perfeito funcionamento do sistema e fiel cumprimento do presente contrato.

16.2. As despesas decorrentes das eventuais benfeitorias correrão por conta do Concessionário;

16.3. As benfeitorias ou aquisição de produtos e serviços realizados para cumprimento do objeto da presente concessão serão incorporadas ao bem público municipal, não cabendo ao Concessionário nenhum tipo de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

17.1. Em caso de inadimplemento de qualquer cláusula do presente contrato, salvo atrasos no pagamento, o CONCESSIONÁRIO estará sujeito a aplicação das seguintes penalidades:

a) Multa de 0,5 % (meio por cento) por dia de atraso, limitada este a 30 (trinta) dias, após o qual será considerado inexecução contratual;

b) Multa de 8% (oito por cento) no caso de inexecução parcial do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 01 (um) ano;

c) Multa de 10% (dez por cento) no caso de inexecução total do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 02 (dois) anos.

17.2. As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do contrato.

17.3. Pelo descumprimento total da obrigação assumida, pela recusa em assinar o contrato, retirar a ordem de serviço, efetuar os pagamentos, nos prazos estabelecidos, ressalvados os casos previstos em lei, devidamente informados e aceitos:

a) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor constante da nota de empenho e/ou contrato;

b) Cancelamento do Contrato;

c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública por prazo de até 02 (dois) anos.

17.4. Por inexecução parcial ou execução irregular do contrato:

a) Advertência por escrito nas faltas leves;

b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor correspondente a parte não cumprida ou da totalidade da prestação do serviço não executado;

c) Suspensão temporária de participação e, licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública por prazo de até 02 (dois) anos;

d) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

17.5. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública de até 05 (cinco) anos nos casos de:

a) Ensejar o retardamento da execução do certame;

b) Não manter a proposta;

c) Comportar-se de modo inidôneo;

d) Fizer declaração falsa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

- e) Cometer fraude fiscal;
- f) Falhar ou fraudar na execução do contrato.

Parágrafo Primeiro - A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui a possibilidade da aplicação de outras, previstas na Lei nº. 8.666/93, inclusive a responsabilização do Concessionário por eventuais perdas e danos causados ao Concedente.

Parágrafo Segundo - A multa deverá ser recolhida aos cofres públicos do Município de Conselheiro Lafaiete, via Tesouraria Municipal, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de recebimento da notificação enviada pelo Concedente.

Parágrafo Terceiro - O valor da multa poderá ser descontado em créditos existentes em favor do Concessionário no Município de Conselheiro Lafaiete, e caso o valor da multa seja superior ao crédito existente, a diferença será cobrada na forma da lei.

Parágrafo Quarto - As sanções aqui previstas são independentes entre si podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Parágrafo Quinto - Em qualquer hipótese e aplicações de sanções será assegurado ao Concessionário o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Sexto – As penalidades aplicadas serão, obrigatoriamente, anotadas no registro cadastral do Concedente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente contrato está vinculado ao Edital de Concorrência nº, à Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

18.2. Integram este Contrato, o edital de convocação e seus anexos, a proposta do concessionário, bem como o termo de referência, independentemente de suas transcrições.

18.3. O Concessionário terá o prazo entre o 7º (sétimo) e o 15º (décimo quinto) dias, após a homologação do certame, para assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 81 da Lei nº. 8.666/93.

18.4. Sendo cumpridas todas as condições aqui estabelecidas, após findo o prazo de vigência, este contrato por si só se encerra.

18.5. O “Caderno de Conservação Preventiva” elaborado pelo IEPHA também é parte integrante do presente contrato, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

O extrato do presente Contrato será publicado por conta do Concedente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Conselheiro Lafaiete/MG, como competente para solucionar eventuais pendências decorrentes do presente contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

E, por estarem assim ajustados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito e declaram conhecer todas as cláusulas contratadas.

Conselheiro Lafaiete, xx de xxxx de xxxxxxxxxxxx.

CNPJ

Prefeito Municipal

Secretário Municipal de Cultura

Procurador Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Processo Licitatório Nº 110/2018
Concorrência Pública CP Nº 003/2018

ANEXO VIII

EXPLICATIVO BALANÇO PATRIMONIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para todas as situações:

O Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras devem ser aqueles levantados no dia trinta e um de Dezembro do último exercício e apresentados da seguinte forma:

- a) Sociedade Anônima – original ou cópia autenticada;
- b) Ltda – cópia legível da página do Diário Geral, devidamente autenticada onde tenha sido transcrito o Balanço Patrimonial Ativo/Passivo e a Demonstração do Resultado. Referidos documentos deverão estar devidamente assinados pelo Representante Legal da Empresa e do Contador Responsável, acompanhados dos respectivos Termos de Abertura e Encerramento, assim como do registro na Junta Comercial ou Cartório de Registro;
- c) As Empresas optantes pelo regime de Lucro Presumido ou Microempresas ou outras na mesma condição, deverão, também, apresentar Balanço Patrimonial com Demonstração Financeira devidamente assinada pelo Representante legal e Contador Responsável, ficando dispensadas de apresentação dos Termos de Abertura e Encerramento, assim como do registro na Junta Comercial ou Cartório de Registro;

c.1.) Nessa Hipótese a condição de optante deverá ser devidamente comprovada através de documentos idôneos.

Em qualquer situação é vedada a substituição do Balanço Patrimonial por Balancetes ou Balanços Provisórios.

JUSTIFICATIVA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA

1. A Constituição Federal, em seu artigo 37, XXI, expressamente dispõe que o *processo de licitação pública somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*
2. Desta forma, e como a Lei de Licitações o faz, é permitido que a Administração Pública exija a demonstração da boa condição financeira e técnica daqueles que desejam com ela contratar, sempre que isso for indispensável.
3. Por isso é que a Lei 8.666, de 1993 previu alguns mecanismos para Administração aferir a idoneidade dos licitantes, mas consignou que tais requisitos poderiam ser dispensados, na linha da previsão constitucional. Na verdade, tais requisitos devem ser dispensados sempre que não forem indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.
4. Por esse motivo, a regra geral é não se exigir dos licitantes maiores demonstrações, e isso grassa na maior parte dos processos licitatórios, como o quer a Constituição Federal.
5. Ocorre, entretanto, que a experiência tem demonstrado que um número considerável de contratos de prestação de serviço com disponibilização de mão de obra em regime de dedicação exclusiva tem se revelado uma fonte de grandes prejuízos para a Administração Pública e para os trabalhadores



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

envolvidos. Não seria necessário estender-se nesse ponto, por serem verdadeiramente notórios os problemas que a Administração vem enfrentando nesses contratos, nomeadamente o de falta de pagamento de salários dos empregados, do recolhimento dos tributos, dos benefícios e obrigações correlatas, até se chegar à extinção contratual, sem o pagamento das verbas rescisórias.

6. Um dos motivos que contribui para se chegar nessa situação é, justamente, a Administração selecionar essas empresas da mesma forma que o faz para os demais objetos contratuais, ou seja, exigindo poucas demonstrações de qualificação econômica e técnica.

7. O princípio da isonomia, por sua vez, reclama que os iguais devem ser tratados de maneira igual, e os desiguais, desigualmente. Assim, se este tipo de objeto contratual tem certo diferencial, não é adequado tratá-lo como na generalidade dos casos. Isso ofende o sobredito princípio e inclusive causa prejuízo ao interesse público.

8. E não existe dúvida quanto à diferenciação desse tipo de objeto contratual, basta ver que os contratos com disponibilização de mão de obra tem merecido um tratamento bastante específico do Poder Público, seja nas instâncias normativas (com edição de normas específicas, como a IN 02, de 2008, do Ministério do Planejamento, ou a RESOLUÇÃO N.º 98, DE 2009, do CNJ), seja principalmente perante o Poder Judiciário (com milhares de julgados sobre o tema na Justiça do Trabalho, incluindo o Tribunal Superior do Trabalho, e mesmo o Egrégio Supremo Tribunal Federal).

9. Assim, a situação especial desse tipo de serviço demanda um tratamento diferenciado também nas licitações e contratos. A forma que tem sido feita a seleção – igualando-os com os demais - tem sido causa de vários problemas administrativos e sociais. Algumas vezes até mesmo o princípio da continuidade do serviço público tem sido afetado por conta das vicissitudes nessa seara contratual. Por conta disso, nesses contratos com dedicação exclusiva de mão de obra, é recomendável que a Administração se valha de todo o instrumental previsto em lei para selecionar a proposta mais vantajosa. E tal instrumental tem um norte muito claro no sentido que a Administração procure contratar com empresas que tenham uma boa saúde financeira.

11. A principal forma de se aquilatar isso é através da análise dos balanços contábeis, com vistas a identificar a capacidade da empresa de arcar com o compromisso assumido de forma relativamente independente da Administração Pública. A lei tem o norte muito claro de afastar as empresas que se mostram totalmente dependentes da Administração para honrar os compromissos.

12. Isso pode ser notado mais claramente no art. 79, XV, que estabelece expressamente a responsabilidade de os contratados arcarem com até 90 dias de execução contratual, sem que a Administração implemente sua contrapartida no negócio. Nessa trilha, o artigo 31 prevê uma série de requisitos, tratados mais à frente, voltados à comprovação dessa capacidade financeira, ainda que se valha de termos destinados a colocar limites nessas exigências.

13. Ou seja, as exigências podem ser feitas, portanto, dentro de certos limites; quais sejam? *Os limites do indispensável à garantia do cumprimento das obrigações.*

14. A questão, portanto, é saber o que seria indispensável verificar nesses casos sobre a saúde financeira da empresa; o que a empresa precisa demonstrar para garantir minimamente o cumprimento das obrigações assumidas.

15. Pois bem, então, antes de tudo, é preciso saber quais seriam estas obrigações, para só então divisar o que seria necessário comprovar.

16. Nesse sentido, a resposta é fornecida pela própria lei de licitações, e já foi citada acima: a empresa contratada por qualquer órgão da Administração Pública Brasileira tem a obrigação legal de executar o contrato por até 90 dias, independentemente de pagamento.

17. Isso significa, em termos bastante claros, que se deve perquirir a capacidade de a licitante honrar com este compromisso. A dimensão dele é que variará, de acordo com o contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

18. **Fixado este princípio, de que a Administração pode exigir a demonstração da capacidade de honrar a execução do contrato por até 90 dias**, sem recebimento de pagamento algum, resta então traduzí-lo em termos práticos.

19. Nesse passo, o artigo 31 da Lei de Licitações dispõe que:

Art. 31. A documentação relativa à qualificação econômico-financeira limitar-se-á a:

I - balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;

II - certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;

III - garantia, nas mesmas modalidades e critérios previstos no "caput" e § 1º do art. 56 desta Lei, limitada a 1% (um por cento) do valor estimado do objeto da contratação.

18. Isso significa, em termos bastante claros, que se deve perquirir a capacidade de a licitante honrar com este compromisso. A dimensão dele é que variará, de acordo com o contrato.

19. **Fixado este princípio, de que a Administração pode exigir a demonstração da capacidade de honrar a execução do contrato por até 90 dias**, sem recebimento de pagamento algum, resta então traduzí-lo em termos práticos.

20. Nesse passo, o artigo 31 da Lei de Licitações dispõe que:

Art. 31. A documentação relativa à qualificação econômico-financeira limitar-se-á a:

I - balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta;

II - certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;

III - garantia, nas mesmas modalidades e critérios previstos no "caput" e § 1º do art. 56 desta Lei, limitada a 1% (um por cento) do valor estimado do objeto da contratação.

20. Como, evidentemente, a certidão negativa de falência e a garantia de 1% não têm o condão de demonstrar a capacidade de execução do contrato, independentemente do pagamento por parte da Administração, serão o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis do último exercício social que poderão revelar tal condição.

21. Assim, a análise de tal documento deve demonstrar que a empresa tem disponibilidade de caixa para honrar tais compromissos, ou no mínimo condições de alcançar essa condição em curto prazo. No caso dos serviços com mão de obra, em que a demanda por recursos é grande devido ao pagamento de salários e encargos, a questão não é a empresa deter patrimônio suficiente para fazer frente à magnitude das obrigações assumidas, mas sim a capacidade de transformar esse patrimônio em numerário. Em uma palavra: liquidez.

22. Por conta disso, percebe-se primeiramente que o capital social da empresa tem pouca



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

significação nesse âmbito, pois pode estar todo imobilizado.

23. Num segundo momento, detecta-se que **a demonstração de índices** de Liquidez Geral, Liquidez Corrente e Solvência Geral **iguais ou maiores que 1, adotados na generalidade dos casos, pouco valem para demonstrar se a empresa tem a capacidade de honrar os compromissos** independentemente da Administração. Uma empresa com R\$1,50 no ativo circulante e R\$ 1,00 no passivo circulante obterá tal índice, e não demonstra por isso condições de arcar com um dia sequer de contrato não cumprido por parte da Administração.

24. A forma de se aferir isso, portanto, é por meio da análise do capital circulante líquido da empresa, que é o resultado do seu ativo circulante MENOS seu passivo circulante.

25. A definição de ativo circulante é dada pelo artigo 179 da Lei 6.404, de 1976: *as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte. Ou seja, são os bens e direitos que podem ser convertidos em dinheiro em curto prazo, tais como: dinheiro em caixa, em banco, em aplicações financeiras, contas a receber, estoques, despesas antecipadas, mercadorias, matérias-primas ou títulos.*¹

26. Do mesmo modo, e em contrapartida, embora não exista uma definição legal de passivo circulante², no contexto da análise em comento pode ser entendido como as obrigações vencidas ou vencíveis em curto prazo, tais como o pagamento de tributos, salários, empréstimos, títulos, ou fornecedores.

27. Assim, o capital circulante líquido revelará a capacidade de a empresa transformar seus bens ou parte deles em numerário, para pagar os salários, encargos e tributos e assim fazer frente às obrigações assumidas no contrato de prestação de serviços com disponibilização de mão de obra.

28. Em outras palavras, nesse tipo de serviço o capital circulante líquido da empresa deverá equivaler a três meses de execução contratual, ou, em termos mais precisos, deverá equivaler a três vezes o valor mensal do contrato. Esse é o limite imposto na Lei 8.666, de 1993.

29. Como esses contratos têm a vigência inicial fixada geralmente em um ano, como inclusive reconhecido na Orientação Normativa nº 38, da Advocacia-Geral da União, sendo que este período

http://pt.wikipedia.org/wiki/Ativo_circulante. Acesso em 20 de março de 2012.

¹ Existe a definição técnica de *Passivo*, dada pelo item 4.4, "b", do Pronunciamento Conceitual Básico (R1), do Comitê de Pronunciamentos Contábeis: *uma obrigação presente da entidade, derivada de eventos passados, cuja liquidação se espera que resulte na saída de recursos da entidade capazes de gerar benefícios econômico*

serve de base para se aferir o valor da contratação, tem-se que três meses de contrato equivalem a um quarto de sua vigência, de maneira que, nessa suposição, o CCL deve ser igual ou superior a ¼ do valor da contratação.

30. Esclarecido isso, convém acrescentar que **mesmo na ausência da situação de crise contratual**, ou seja, ainda que a Administração venha a implementar sua obrigação contratual, **ainda assim se faz necessário a demonstração de boa saúde financeira da empresa nesse tipo de serviço**, porque a Administração dispõe de no mínimo cinco dias úteis para pagamento da fatura, conforme art. 5º, §3º, da Lei de Licitações, mas a contratada deve pagar seus funcionários até o quinto dia útil do mês, conforme art. 459, §1º, da CLT. Assim, a contratada rotineiramente não terá disponível o numerário da Administração Pública para fazer frente ao pagamento dos salários, **sendo absolutamente necessário, portanto, que tenha a capacidade de arcar com um mês de salários e benefícios, pelo menos.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

31. No mais das vezes, entretanto, prevê-se o pagamento em trinta dias, como permite o art. 40, XIV, "a", da Lei 8.666, de 1993, de maneira que, considerando ainda os prazos necessários à conferência da nota fiscal e documentos comprobatórios e ao processamento do pagamento, não raro vence nova obrigação trabalhista da contratada sem que esta possa dispor do numerário da Administração para fazer frente às suas despesas.

32. Por isso, ainda que não existente uma situação de crise contratual, **a Administração se colocaria numa posição bastante insegura caso dispensasse a comprovação de que a empresa consegue executar dois meses de contrato, sem a contraprestação de sua parte.** Ainda mais porque poderia exigir a comprovação relativa ao período de até 90 dias.

33. Assim é que, nos casos de serviço com mão de obra, e a experiência prática o demonstra, é realmente indispensável exigir da licitante a comprovação da sua capacidade de honrar com dois meses de contrato de forma independente da Administração. Considerando a vigência usual de 12 meses, tomada como base para aferir o valor da contratação, a empresa deve demonstrar que possui capital circulante líquido igual ou superior a 2/12 avos do valor da contratação, o que equivale a um sexto, ou 16,66%.

34. Tal conclusão já poderia ser extraída da diretriz da Lei de Licitações, mas esta também respalda expressamente a exigência ao pormenorizar a qualificação econômico-financeira, nos §§ 1º, 4º e 5º do artigo 31:

§ 1º A exigência de índices limitar-se-á à demonstração da capacidade financeira do licitante com vistas aos compromissos que terá que assumir caso lhe seja adjudicado o contrato, vedada a exigência de valores mínimos de faturamento anterior, índices de rentabilidade ou lucratividade.

§ 4º Poderá ser exigida, ainda, a relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem diminuição da capacidade operativa ou absorção de disponibilidade financeira, **calculada esta em função do patrimônio líquido atualizado e sua capacidade de rotação.**

§ 5º **A comprovação de boa situação financeira da empresa será feita de forma objetiva, através do cálculo de índices contábeis previstos no edital** e devidamente justificados no processo administrativo da licitação que tenha dado início ao certame licitatório, **vedada a exigência de índices e valores não usualmente adotados para correta avaliação de situação financeira suficiente ao cumprimento das obrigações decorrentes da licitação.**

35. Nota-se, portanto, que a exigência de capital circulante líquido de 16,66% do valor da contratação de serviço com disponibilização de mão de obra está diretamente ligada aos compromissos que a contratada terá que assumir e sua capacidade de rotação, e que tal averiguação não se confunde com valor mínimo de faturamento ou índices de rentabilidade ou lucratividade, circunscrevendo-se a revelar a capacidade de a contratada transformar seus bens ou parte deles em numerário, para pagar os salários, encargos e tributos, fazendo frente às obrigações assumidas, pelo prazo de dois meses (quando a Lei o permitiria por até 90 dias).

36. Ademais, tal exigência traduz-se num critério objetivo, previsto no edital, ao qual se chegou utilizando-se de conceitos básicos de contabilidade, alguns deles previsto na Lei 6.404, de 1976. O fato de a Administração ter passado a adotar mais recentemente não significa que não seja usual no mercado, sobretudo no ramo bancário, securitário e societário, em que a análise da situação financeira e patrimonial da empresa é corriqueira e fundamental para subsidiar as decisões, além de mais rigorosa do que a praticada pela Administração.

37. Por fim, é essencial apontar que a exigência de comprovação de determinado capital



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

circulante líquido não se confunde com demonstração de patrimônio líquido, e dela independe. Este último é *o interesse residual nos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos*, conforme item 4.4, “c”, do Pronunciamento Conceitual Básico (R1), do Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Ou seja, o patrimônio líquido representa, genericamente falando, a diferença entre o ativo e o passivo da empresa, mas não revela sua liquidez. A independência e eventual comutatividade das demonstrações podem ser inferidas da leitura atenta dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo 31:

§ 2º—**A Administração**, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, **poderá estabelecer**, no instrumento convocatório da licitação, **a exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo**, ou ainda as garantias previstas no § 1º do art. 56 desta Lei, **como dado objetivo de comprovação da qualificação econômico-financeira dos licitantes** e para efeito de garantia ao adimplemento do contrato a ser ulteriormente celebrado.

§ 3º O capital mínimo ou **o valor do patrimônio líquido a que se refere o parágrafo anterior não poderá exceder a 10% (dez por cento)** do valor estimado da contratação, devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta, na forma da lei, admitida a atualização para esta data através de índices oficiais.

38. Veja-se que se o patrimônio líquido for considerado o único dado objetivo de comprovação da qualificação econômico-financeira, os demais dispositivos (§§1º e 5º, transcritos mais atrás) perderiam sua razão de ser.

39. Com efeito, não faria sentido disciplinar exaustivamente a exigência de índices, estabelecendo que estes: (i) devem limitar-se à demonstração da capacidade financeira da licitante, em vista dos compromissos assumidos; (ii) não representem valores mínimos de faturamento anterior, índices de rentabilidade ou lucratividade; (iii) sejam objetivos, (iv); previstos no edital; (v), justificados no processo, e; (vi) usuais... para então indicar o patrimônio líquido como único dado objetivo.

40. Por conta disso, quando a Lei de Licitações sugere que a *Administração poderá estabelecer a exigência de patrimônio líquido mínimo como dado objetivo de comprovação da qualificação econômico-financeira dos licitantes*, está simplesmente deixando claro que isso poderá ser exigido. Não que é isso que poderá ser exigido, ou só isso poderá ser exigido, pois nesta interpretação os demais dispositivos se tornariam letra morta

41. Desta forma, ao prever a demonstração de determinados índices contábeis, diferentes do patrimônio líquido, a Administração não está exorbitando a Lei de Licitações, com todo o respeito a quem pensa de forma contrária. Ela está se valendo do instrumental que a lei confere para procurar garantir boas contratações, seguindo o norte legislativo voltado a trazer consequências benéficas ao interesse público como um todo.

42. Está claro que a Administração pode exigir índices contábeis, e dentre eles o capital circulante líquido, e que não está restrita a verificar o patrimônio líquido. Pode, inclusive, exigir ambas as comprovações, de forma cumulativa, como expressamente prevê o §4º acima transcrito. Além disso, o §2º, que sugere a exigência de patrimônio líquido, não o menciona como o dado objetivo de comprovação da qualificação econômico-financeira dos licitantes, mas sim como dado objetivo. Ou seja, é apenas mais um dado a ser colhido, dentre os índices contábeis previstos nos parágrafos anteriormente citados (1º, 2º e 5º).

43. Assim, a supressão do edital da exigência de comprovação de patrimônio líquido, quando também se previr a comprovação de outro índice contábil, pode se dar por desnecessidade ou por cautela, para se evitar discussões desgastantes e prejudiciais à conclusão do processo, mas não por questão



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

de legalidade, **tendo em vista o respaldo normativo em relação a ambas as exigências**, que, aliás, não se confundem.

44. E a importância de se exigir também a comprovação de certo percentual de patrimônio líquido é inegável, tanto é que foi expressamente destacado como sugestão legal, na medida em que corrige certa distorção observada nesse mercado, em que empresas de menor porte assumem repentinamente um contrato que não terão condições de cumprir. Assim, para esses contratos com fornecimento de mão de obra, as contratações “grandes” só devem ser realizadas com empresas de grande porte – é isso o que a Lei e a Constituição preconizam –, as médias, por empresas de médio e grande porte, e as pequenas, por empresas de pequeno à grande porte.

45. Isso permite uma regulação natural do mercado e um crescimento sustentável das empresas bem administradas, pois evita que empresas pequenas assumam contratos que não terão a capacidade de gerir e muito menos a de executar, caso a Administração falhe com o seu compromisso de pagamento. Desta forma, uma eventual crise contratual, causada pela Administração, não se espalhará imediatamente para todos os envolvidos – trabalhadores, servidores e público usuário – com grave comprometimento do serviço.

46. E por outro lado, as empresas menores, que forem vencendo licitações pequenas, irão crescer de forma paulatina, aumentando sua capacidade operacional e seu patrimônio de forma saudável e proporcional, passando então a ter condições de disputarem licitações maiores, e assim sucessivamente, até terem se tornado empresas de grande porte, numa seleção natural de mercado.

47. Paralelamente a isso, a Administração Pública terá garantido de forma mais eficiente o desempenho de suas funções e eventuais crises contratuais não terão se espalhado tão facilmente, aumentando as chances de serem debeladas, minorando suas consequências.

48. E essa relação entre o porte da empresa e o da licitação pode ser melhor capturada em função do patrimônio líquido, tendo em vista que o capital circulante líquido revela uma situação mais fluante, podendo ser “desfigurado” por empréstimos de médio e longo prazo, por exemplo, que indicariam uma boa situação financeira da empresa em dado momento, mas não sua dimensão em termos aproximados. Já o patrimônio líquido assegura a existência de capital próprio na empresa, daí a importância deste indicador.

49. Assim, **constata-se a possibilidade e a necessidade de se exigir a comprovação de percentual de capital circulante líquido e de patrimônio líquido.**

50. **Resta apenas um dado** para realmente se certificar da capacidade da licitante de cumprir sua obrigação. **Trata-se da demonstração de que os compromissos já assumidos não comprometem a capacidade** financeira comprovada pela empresa através dos índices demandados (LG, SGe LC; CCL; e patrimônio líquido).

51. Nesse sentido, colaciona-se o seguinte trecho do Relatório do Grupo de Estudos formado por sugestão do Presidente do TCU, com a participação de servidores do TCU, MPOG, AGU, Ministério da Previdência Social, Ministério da Fazenda, Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Ministério Público Federal, com o objetivo de formular propostas de melhorias na contratação, gestão e término (rescisão ou fim de vigência) dos contratos de terceirização na administração pública federal:

52. Compreendida a razão e necessidade de se verificar os compromissos já assumidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

pela empresa, sem o que as demais verificações podem se tornar inócuas, resta acrescentar que o percentual de 1/12 avos do patrimônio líquido está diretamente ligado à hipótese de o inadimplemento contratual ser da contratada, desta feita.

53. Nessa hipótese (vivenciada, por exemplo, em situações pré-falimentares, de encerramento abrupto das atividades, de alteração de sede sem indicação do novo endereço, e outros casos de descumprimento total do contrato), o patrimônio líquido deve ser suficiente para cobrir um mês do valor de todos os contratos celebrados pela empresa, pois do contrário a garantia de cumprimento da obrigação perante a Administração contratante se esvairia, eis que, nessas situações, os credores concorrem sobre o patrimônio da contratada, e este deve ser suficiente para tentar atender às necessidades mais prementes, como pagamentos dos salários dos empregados, por exemplo, ou para ressarcir a Administração de gastos nesse sentido, geralmente incorridos por ocasião da rescisão contratual.

54. E a possibilidade jurídica de se exigir esse dado é expressamente prevista na Lei de Licitações, no §4º do artigo 31, já transcrito:

§ 4º Poderá ser exigida, ainda, a relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem diminuição da capacidade operativa ou absorção de disponibilidade financeira, calculada esta em função do patrimônio líquido atualizado e sua capacidade de rotação.

55. Dada a clareza do dispositivo, que expressamente autoriza estabelecer uma função entre os compromissos assumidos e o patrimônio líquido, resta apenas esclarecer que a demonstração de que este é igual ou superior a 1/12 do valor total dos contratos firmados não se confunde com a demonstração de que o patrimônio líquido é igual ou superior a 10% do valor da contratação. Uma empresa de pequeno porte, por exemplo, com pouquíssimos ou nenhum contrato assumido, conseguirá facilmente demonstrar que seu patrimônio líquido é superior a 1/12 dos compromissos, mas mesmo assim pode não representar 10% do valor da contratação.

56. Ou seja, um índice dimensiona o patrimônio líquido da empresa em relação ao valor da contratação, buscando certa proporção entre estes, e outro afere a capacidade de a empresa honrar seus compromissos, de uma forma geral, sem comprometer o que irá assumir com a nova contratação.

57. Por fim, é importante registrar que não se está aqui procurando afastar as empresas de pequeno porte das licitações em geral, mas apenas fazer a necessária correlação entre o tamanho da licitação e o porte da empresa, o que não vinha acontecendo, com grandes prejuízos à Administração e aos trabalhadores envolvidos. As pequenas empresas vão continuar competindo livremente, nas licitações adequadas ao seu porte, e conforme o seu crescimento poderão disputar certames maiores, como natural e saudavelmente deve acontecer.

58. Suprimir tais exigências do edital seria retornar a uma situação a todos desfavorável, inclusive às próprias empresas, permitindo-se graves distorções na licitação.

59. *Além da avaliação da capacidade econômico-financeira da licitante por meio do patrimônio líquido e do capital circulante líquido, há que se verificar ainda se a mesma tem patrimônio suficiente para suportar compromissos já assumidos com outros contratos sem comprometer a nova contratação. Essa condição pode ser aferida por meio da avaliação da relação de compromissos assumidos, contendo os valores mensais e anuais (contratos em vigor celebrados com a administração pública em geral e iniciativa privada) que importem na diminuição da capacidade operativa ou na absorção de disponibilidade financeira em face dos pagamentos regulares e/ou mensais a serem efetuados.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

60. *Considerando que a relação será apresentada pela contratada, é importante que a administração assegure-se que as informações prestadas estejam corretas. Desse modo, também deverá ser exigido o demonstrativo de resultado do exercício – DRE (receita e despesa) pela licitante vencedora.*
61. *Como, em tese, grande parte das receitas das empresas de terceirização é proveniente de contratos, é possível inferir a veracidade das informações apresentadas na relação de compromisso quando comparada com a receita bruta discriminada na DRE. Assim, a contratada deverá apresentar as devidas justificativas quando houver diferença maior que 10% entre a receita bruta discriminada na DRE e o total dos compromissos assumidos.*
62. *Por fim, comprovada a correlação entre o valor total dos contratos elencados na relação de compromissos e o montante da receita bruta discriminada na DRE, o valor do patrimônio líquido da contratada não poderá ser inferior a 1/12 do valor total constante da relação de compromissos.*
63. *Além da avaliação da capacidade econômico-financeira da licitante por meio do patrimônio líquido e do capital circulante líquido, há que se verificar ainda se a mesma tem patrimônio suficiente para suportar compromissos já assumidos com outros contratos sem comprometer a nova contratação. Essa condição pode ser aferida por meio da avaliação da relação de compromissos assumidos, contendo os valores mensais e anuais (contratos em vigor celebrados com a administração pública em geral e iniciativa privada) que importem na diminuição da capacidade operativa ou na absorção de disponibilidade financeira em face dos pagamentos regulares e/ou mensais a serem efetuados.*
64. *Considerando que a relação será apresentada pela contratada, é importante que a administração assegure-se que as informações prestadas estejam corretas. Desse modo, também deverá ser exigido o demonstrativo de resultado do exercício – DRE (receita e despesa) pela licitante vencedora.*
65. *Como, em tese, grande parte das receitas das empresas de terceirização é proveniente de contratos, é possível inferir a veracidade das informações apresentadas na relação de compromisso quando comparada com a receita bruta discriminada na DRE.*
66. *Assim a contratada deverá apresentar as devidas justificativas quando houver diferença maior que 10% entre a receita bruta discriminada na DRE e o total dos compromissos assumidos.*
67. *Por fim, comprovada a correlação entre o valor total dos contratos elencados na relação de compromissos e o montante da receita bruta discriminada na DRE, o valor do patrimônio líquido da contratada não poderá ser inferior a 1/12 do valor total constante da relação de compromissos.*