



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETIVO

É a escolha da proposta mais vantajosa para contratação de empresa especializada no segmento de hotelaria e eventos, para arrendamento do Palace Hotel de Poços de Caldas e para o arrendamento do Palace Cassino de Poços de Caldas – Poços de Caldas – MG.

JUSTIFICATIVA

A CODEMIG, legítima proprietária do Palace Hotel de Poços de Caldas e do Palace Cassino de Poços de Caldas, por estratégia de gestão, não opera diretamente seus empreendimentos, adotando o modelo de arrendamento à iniciativa privada, no intuito de implementar, dinamismo e operacionalidade ao empreendimento, sendo remunerada por royalties sobre a receita líquida.

Neste sentido, a CODEMIG já realizou vários editais de licitação nos últimos 17 anos, e como a atual operadora terá o termo final do Contrato de Arrendamento do Palace Hotel de Poços de Caldas em 12/09/2014, a CODEMIG decidiu por esta licitação, buscando evitar solução de continuidade na operação do Hotel. O início da operação do arrendatário vencedor da licitação se dará imediatamente ao término do contrato de arrendamento vigente. Dentro do mesmo edital de Arrendamento está sendo ofertado à iniciativa privada, o arrendamento do Palace Cassino de Poços de Caldas, que é um espaço destinado à realização de Convenções e eventos diversos, cujo início das atividades com o arrendatário vencedor da licitação, se dará imediatamente à publicação da adjudicação do licitante vencedor e a subsequente assinatura do contrato de Arrendamento; ou seja, a temporalidade de início das operações dos dois empreendimentos é distinta.

OBJETO

Constitui o objeto deste termo de Referência:

- 1) Arrendamento do Palace Hotel de Poços de Caldas-MG, conforme detalhado no Anexo I.
- 2) Arrendamento do Palace Cassino de Poços de Caldas, Conforme detalhado no Anexo I.

CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DO OBJETO

- 1) O Licitante deverá comprovar que opera hotel, pelo menos do mesmo porte (191 unidades habitacionais) do Palace Hotel de Poços de Caldas.
- 2) O Palace Cassino sendo um espaço exclusivo para realização de Convenções, Congressos e Eventos Diversos, em conformidade com o Regulamento Geral de Eventos – ANEXO I – Item 1.6, o Licitante deverá comprovar que possui experiência em gestão operacional de espaço para eventos, pelo menos do mesmo porte de área disponível para locação mínima de 3232 m² e capacidade mínima para 1.651 pessoas –



Assim distribuídos na edificação em conformidade com o PESCIP do Palace Cassino aprovado no CBMMG:

Pavimento Térreo:

Novo Teatro com área de 1569 m² e um total de 411 poltronas/pessoas assim distribuídas:

Auditório Principal do Teatro (pavimento térreo + foyer + palco) com área de 622 m² e 207 poltronas/pessoas assentadas;

Primeiro frisa, (circulação + camarins) com área de 317 m² e 43 poltronas/pessoas assentadas;

Segundo frisa, (circulação + camarins) com área de 372 m² 92 poltronas/pessoas assentadas;

Terceiro frisa, (circulação + camarins) com área de 258 m² 69 poltronas/pessoas assentadas;

Salão de café, com área de 290 m², capacidade 220 pessoas.

Auditório com área de 320 m² - 220 poltronas/pessoas,

Pavimento Superior:

Salão Nobre com área de 366 m² - capacidade 350 pessoas,

Galeria do Salão Nobre com área 267 m² - capacidade 100 pessoas;

Salão Azul com área de 420 m² - 350 pessoas

A área total construída da edificação do Palace Cassino possui área bruta de 5.976,98 m², e área líquida de 3.232 m² para locação.

PREÇO

Será considerado vencedor, o licitante que ofertar maior percentual de royalties, não podendo ser inferior a 7% da receita líquida; deverá também apresentar plano de trabalho e capacidade de investimento de R\$1.500.000,00 nos próximos Três anos em conformidades com projetos em desenvolvimento pela CODEMIG; e investimento de no mínimo R\$150.000,00 anuais atualizados anualmente pelo INCC, em manutenção predial, pintura, manutenção hidráulica, manutenção elétrica e manutenção em infraestrutura, sem período de carência.

PRAZO DE EXECUÇÃO

O período de arrendamento será de 15 anos, podendo ser prorrogado por igual período.

DEVERES DO CONTRATADO

Operar o Palace Hotel e o Palace Cassino de Poços de Caldas, Piscina Hidrotermal e sua infraestrutura que integra o Palace Hotel, e todas as instalações, móveis, equipamentos com toda a responsabilidade técnica, econômica e jurídica dos dois empreendimentos arrendados;





responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva das duas edificações objeto da licitação, inclusive a calçada de entorno delas que compõem e integram o entorno do Palace Hotel e do Palace Cassino;

Responsabilizar-se pelos encargos relacionados com os referidos bens e obrigações previstas na legislação federal, estadual e municipal;

Responsabilizar-se pela remuneração de seus empregados, prestadores de serviços e fornecedores; inclusive encargos sociais;

Responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva, guarda e conservação, e bom uso dos bens, equipamentos e edificações objeto do arrendamento;

Responsabilizar-se por todo enxoval necessário à operação dos empreendimentos; bem como pela renovação de mobiliário e equipamentos necessários à operação dos empreendimentos arrendados;

Responsabilizar-se pela guarda, conservação e cumprimento das responsabilidades sobre o uso e preservação do acervo de bens patrimoniais tombados pelo Patrimônio Histórico, cumprindo todas as determinações do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais - IEPHA, relativamente ao uso e conservação dos bens tombados.

Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as exigências do PCIP aprovado junto ao CBMMG para o empreendimento arrendado – Palace Cassino, dentre os quais citamos o cumprimento da exigência de manter a existência de Brigada de Incêndio formada de 16 (dezesseis) Brigadistas + três Líderes de Brigada + Um Chefe de Brigada, totalizando 20 funcionários - Brigadistas Treinados, durante toda a vigência do Arrendamento.

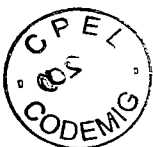
Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as exigências do PCIP aprovado junto ao CBMMG para o empreendimento arrendado – Palace Hotel de Poços de Caldas, durante toda a vigência do Arrendamento.

Responsabilizar-se pela operação dos empreendimentos; quando da locação a terceiros de espaços para a realização de eventos através de Contrato de Locação, observados os requisitos estabelecidos pelo Regulamento Geral de Eventos, para uso do patrimônio tombado, ANEXO I – Item 1.6 , que regulamenta o uso dos empreendimentos arrendados.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

O pagamento dos royalties à CODEMIG deverá ser feito até o 15º dia após o encerramento do mês.

O licitante vencedor pagará à CODEMIG uma remuneração mínima de R\$45.000,00, reajustável anualmente pela variação do INPC, que será devido a partir de janeiro de 2015, sempre que o Royalty apurados calculados com aplicação do percentual ofertado for inferior a este valor.





O Licitante vencedor terá como período de Carência para o pagamento da remuneração mínima estabelecida, o exercício de 2014, ficando porém, responsável neste período pelo pagamento do valor apurado mediante a aplicação da taxa de remuneração ofertada, incidente sobre o faturamento líquido mensal apurado;

PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

As atividades do arrendatário serão fiscalizadas rotineiramente pela CODEMIG, mediante Inspeção e Auditoria; seja por representantes internos e ou Auditoria Externa contratada.

DEMAIS CONDIÇÕES

O licitante deverá considerar que ficará a seu cargo, a aquisição de todos os bens necessários ao regular funcionamento de cada unidade, tais como veículos, utensílios, enxoval, equipamentos de Informática, que não constem na relação patrimonial da CODEMIG, parte integrante deste Edital.

O licitante deverá contratar o mercado de seguros, Apólice de Seguros de Responsabilidade Civil, renovada anualmente durante a vigência do arrendamento para proteção do patrimônio arrendado, contra riscos de incêndio e cláusulas gerais de responsabilidade civil contra terceiros, que integra uma apólice de seguros de Riscos Diversos modalidade empresarial. – ANEXO I – Item 1.7.

Ao término da vigência do Contrato de Arrendamento, todos os bens adquiridos pelo arrendatário e que estiverem em uso no empreendimento passarão a integrar o acervo a ser devolvido e entregue à CODEMIG.


Mário Sérgio de Araújo Teixeira

GERENTE DE NEGÓCIOS

