

**DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**  
**PRIORIDADE - QUADRA 04 - LOTE nº 03**  
**OPÇÃO 2 - QUADRA 04 - LOTE nº 04**

**SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDEC**

Avenida Farquar Bairro: Pedrinhas, Palácio Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos (Ed. Central), 1º piso.

A/C: COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE E JULGAMENTO DE CHAMAMENTO PÚBLICO DA SEDEC-  
CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2022/CEAJ/CONSIC-SEDEC/RO ABERTURA: 08/07/2022 às  
09h00min.

**LICITANTE**

**RAZÃO SOCIAL: RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA**

**ENDEREÇO: RUA BENJAMIM CONSTANT 1760 SÃO CRISTÓVÃO CNPJ: 04.912.096/0001-15**



# ANTEPROJETO DO EMPREENDIMENTO

## RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA



APRESENTADA A SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDEC .

COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE E JULGAMENTO DE CHAMAMENTO PÚBLICO DA SEDI .

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2022/CEAJ/CONSIK-SEDI/RO

## 1. APRESENTAÇÃO DO ANTEPROJETO DO EMPREENDIMENTO

A empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ no 04.912.096/0001-15, inscrição Estadual no 00000001067826, situada à RUA BENJAMIM CONSTANT 1760 SÃO CRISTÓVÃO, Porto Velho/RO, em consonância com o Edital de Chamamento Público no 001/2022/CEAJ/CONSIC-SEDEC/RO, vem apresentar proposta de Desenvolvimento de Atividades para os imóveis: da


**QUADRA 04 - LOTE nº 03:** 8.687,50m<sup>2</sup>: Matrícula 2.435, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.003. Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Pela Frente, R. Delmiro João Silva; Pelos Fundos, Lote de nº 04; Pela Direita, Av. Ozoribo Furlan; Pela Esquerda, Lote De Nº 02. Medindo, o lote, 82,00+7,07m de frente; 87m de fundos; 100m do lado esquerdo; e 95m do lado direito.

**QUADRA 04 - LOTE nº 04:** 8.687,50m<sup>2</sup>: Matrícula 3.453, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.004 Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Frente: com a Rua Oroeste Floriani Bonato; Fundo: com o Lote nº 03; Direita: com o Lote nº 05; Esquerda: Av. Ozoribo Furlan. Medindo, o lote, 7,07+82,00m de frente; 87m de fundos; 95m do lado esquerdo; e 100m do lado direito.

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, indústria consolidada no âmbito de cervejaria, trazendo em seu leque de produtos CORONEL CHURH, nasceu com o objetivo de desenvolver suas atividades no Estado de Rondônia trazendo o que há de mais avançado na produção de bebidas e alimentos utilizando sempre da inovação como aliada de negócios para desenvolver suas atividades.

A empresa tem o objetivo de se instalar no Distrito Industrial de Porto Velho - RO para trazer ao estado e ao município desenvolvimento, a maior unidade fabril de cervejas e enlatados do estado de Rondônia, maior competitividade e avanços tecnológicos, além de trazer ao município geração de emprego e renda

Considerando que a prefeitura de porto velho não permite a instalação de empresas da área industrial dentro da área urbana da cidade, a concessão do incentivo locacional à empresa está diretamente ligada ao desenvolvimento da mesma, motivo pelo qual pleiteamos tal incentivo.





## **2- DADOS DA EMPRESA**

**Razão Social:** RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA

**Endereço:** AVENIDA - BENJAMIN CONSTANT, SÃO CRISTÓVÃO, PORTO VELHO - RO

**Ramo de Atividade:**

**Principal:**

56.11-2-01 -RESTAURANTES E SIMILARES

**Secundárias:**

11.13-5-02- FABRICACAO DE CERVEJAS E CHOPES

11.22-4-01 - FABRICACAO DE REFRIGERANTES

11.22-4-03 - FABRICAÇÃO DE REFRESCOS, XAROPES E POS PARA REFRESCOS, EXCETO REFRESCOS DE FRUTAS

46.35-4-02 - COMERCIO ATACADISTA DE CERVEJA, CHOPE E REFRIGERANTE

56.20-1-02 SERVICOS DE ALIMENTACAO PARA EVENTOS E RECEPCOES - BUFÊ

**Forma Jurídica:** Sociedade Empresária Limitada

**Data da Constituição:** 08/04/2002

**C.N.P.J:** 04.912.096/0001-15

**Inscrição Estadual:** 1067826

**NIRE:** 11200954686

## **3- DADOS DOS PROPRIETÁRIOS**

FLÁVIO SCOLARO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, RG nº 6013095762 SSP/RS e CPF nº 291.453.840-53, residente e domiciliado na Rua Herbert de Azevedo, nº 1511, Apto 402, Bairro Olaria, município de Porto Velho – RO, CEP 76.801-267 e DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 08/01/1976, Carteira Nacional de Habilitação – CNH nº 01338153460 DETRAN/RO e CPF nº 565.042.412-87, residente e domiciliado na Rua Elias Gorayeb, nº 1420, Edifício Tomazzo, Apto 1601, Bairro Nossa Senhora das Graças, município de Porto Velho – RO, CEP 76.804-144, RICARDO CESAR REZENDE GIMENES, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 12/07/1990, RG nº 477577209 SSP/SP e CPF nº 960.310.182-68, residente e domiciliado na Avenida Amazonas, nº 6170, Casa 25, Bairro Tiradentes, no município de Porto Velho, Estado de Rondônia, CEP 76.824-536.

Os sócios possuem apurada visão de negócios, e com tal visão aposta no crescimento do Estado de Rondônia. Para o desenvolvimento de suas atividades os sócios analisam as potencialidades do setor, bem como a atual conjuntura econômica do Estado de Rondônia, o que vêm favorecendo a empresa, garantindo êxito constante na tomada de decisões, para desenvolvimento e crescimento de sua empresa no município de Porto Velho,



## ANTEPROJETO DO EMPREENDIMENTO

### 4- ATIVIDADES QUE SERÃO DESENVOLVIDAS

Fabricação de cervejas e chopes; fabricação de refrigerantes; fabricação de refrescos, xaropes e pós para refrescos, exceto refrescos de frutas; comércio atacadista de cerveja, chope e refrigerante;

### 5- INVESTIMENTOS DIRETOS DA EMPRESA NO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA PELA EMPRESA.

O valor previsto para investimento é de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões)**, sendo **R\$ 3.000.000,00 (três milhões)**, em construção, e **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões)** em máquinas e instalações que serão custeados com recursos próprios da empresa.

### 6- FATURAMENTO PREVISTO

DISCRIMINAÇÃO	VALOR
PREVISÃO DE FATURAMENTO MENSAL	R\$ 333.333,39
PREVISÃO DE FATURAMENTO ANUAL	R\$ 4.000.000,00

### 7 - EMPREGOS DIRETOS PREVISTOS

DISCRIMINAÇÃO	VALOR
1 A 6 MESES	15
APÓS O 6 MÊS	65
<b>TOTAL EMPREGOS DIRETOS</b>	<b>100</b>

Serão gerados 100 (cem) empregos diretos, sendo 15 (quinze) nos primeiros 6 (seis) meses e 65 (sessenta e cinco) no decorrer das atividades, com 100% da mão-de-obra de local.

### 8 - IMPACTO AMBIENTAL

A empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, preocupada com o meio ambiente, tem utilizado a mais alta tecnologia para reduzir ou zerar o impacto ambiental de sua produção, trazendo inovação para o setor e utilizando-se de matéria prima sustentável. A empresa, contará com energia solar, energia limpa e sustentável no desenvolvimento de suas atividades.

### 9- INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA PARA O EMPREENDIMENTO

- A edificação presente se dará por: Um galpão térreo com estrutura mista de ferro e alvenaria, estacionamento para tráfego de carros e carretas e duas estruturas de alvenaria e concreto armado que serão informadas no detalhamento a seguir:
- Depósito de Insumos: 490 m<sup>2</sup>
- Alojamento do funcionário: 32,77 m<sup>2</sup>





- Estacionamento: 700 m<sup>2</sup>
- Com relação ao galpão térreo, este será composto por 1.869,43 m<sup>2</sup>, dividindo a área nos ambientes descritos a seguir:
- Setor administrativo: 46,12 m<sup>2</sup>
- Copa/Alojamento: 35,97 m<sup>2</sup>
- Área de vivência (Hall e corredores): 77,32 m<sup>2</sup>
- Sala de recebimento/empacotamento de produtos: 357,33 m<sup>2</sup>
- Sala operacional (área de garrafas, área da fabricação de cerveja, armazém frio, laboratório, almoxarifado, bar teste e doca de carregamento): 1.292 m<sup>2</sup>
- Banheiros: 28,20 m<sup>2</sup>

### **PRETENÇÃO DE INCENTIVO**

**PREFERENCIAL - QUADRA 04 - LOTE nº 03:** 8.687,50m<sup>2</sup>: Matrícula 2.435, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.003. Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Pela Frente, R. Delmiro João Silva; Pelos Fundos, Lote de nº 04; Pela Direita, Av. Ozoribo Furlan; Pela Esquerda, Lote De Nº 02. Medindo, o lote, 82,00+7,07m de frente; 87m de fundos; 100m do lado esquerdo; e 95m do lado direito.

**QUADRA 04 - LOTE nº 04:** 8.687,50m<sup>2</sup>: Matrícula 3.453, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.004 Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Frente: com a Rua Oroeste Floriani Bonato; Fundo: com o Lote nº 03; Direita: com o Lote nº 05; Esquerda: Av. Ozoribo Furlan. Medindo, o lote, 7,07+82,00m de frente; 87m de fundos; 95m do lado esquerdo; e 100m do lado direito.

### **10 – PREVISÃO DE TEMPO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS**

Após a concessão do incentivo locacional, estima-se um prazo entre 6 (seis) a 12 (doze) meses para conclusão das obras e entre 7 (sete) a 13 (treze) meses para início de funcionamento das atividades de produção industrial.

### **11 - ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E LEGAL (EVTL)**

No quesito localização, considerando o de acordo com a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Porto Velho nº 097/1999 e Lei Complementar nº 643/2016, a empresa encontra-se inserida no Perímetro Urbano do Município de Porto Velho, onde para endereço informado o regime urbanístico adotado é o de: ZR3 - Zona de Uso Residencial de Alta Densidade onde a mesma não pode exercer suas atividades com total segurança apesar da liberação do alvará. A localização pretendida no Distrito Industrial de Porto Velho, dá a empresa total liberdade para exercer suas atividades, podendo escoar sua produção para o interior do estado via rodovia BR 364, podendo tirar sua viabilidade de uso do solo pela Prefeitura Municipal de Porto Velho, de acordo

com a Lei Complementar nº 823, de 13 de agosto de 2020, o terreno do Distrito Industrial de Porto Velho, viabiliza a construção por meio de estrutura metálica onde acarreta na rápida execução da obra, o Distrito industrial, bem como as atividades exercidas pela empresa estão de acordo com a Lei Complementar nº 138, de 28 de dezembro de 2001, que Institui o Código Municipal de Meio Ambiente e dá outras providências." Vigência a partir de 16 de Outubro de 2019. Institui o Código Municipal de Meio Ambiente e dá outras providências. O impacto sócio ambiental do projeto é mínimo, visto que a área requisitada atende ao disposto na legislação municipal.

## **12 - ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

Considerando a viabilidade mercadológica da empresa RONDÔNIA BREW, a mesma possui em seu rol de clientes mais de 600 pontos em todo estado de Rondônia, atendendo assim a aproximadamente 150.000 (cento e cinquenta mil) pessoas com seu CHOPP PILSEN. Considerando um faturamento anual de 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) que a empresa possui, com a expansão de suas atividades e a produção de cerveja em lata, estima-se um aumento de 60% (sessenta por cento) no faturamento anual da empresa quando a empresa estiver com 100% (cem por cento) de capacidade de instalação. O projeto já nasce com sua viabilidade positiva, considerando que a empresa já possui estrutura e clientela necessária para pôr o projeto em prática em seis meses após a obtenção do incentivo locacional.

CHECKLIST DE DOCUMENTOS:







## DECLARAÇÃO DE MÃO DE OBRA

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, por intermédio de seu representante legal, o senhor DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, DECLARA, para os devidos fins que, pelo menos 50% (cinquenta por cento) da mão de obra a ser utilizada no empreendimento, será oriunda do Estado de Rondônia, na forma prevista no art. 2º, inciso XIII, da Lei n. 1.375, de 17/08/1994.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador





## DECLARAÇÃO VISITA TÉCNICA

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, por intermédio de seu representante legal, o senhor DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, DECLARA, para os devidos fins, que realizou visita técnica na sede da SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDEC, de forma presencial ou remota, a fim de obter pleno conhecimento da área do Distrito industrial, sua localização, as possibilidades físicas operacionais para instalação do empreendimento, bem como as atividades já em curso no entorno do lote pretendido.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador



### DECLARAÇÃO IDÔNEOS

Eu, DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, representante legal da empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, DECLARO, para os devidos fins, que este declarante e a respectiva empresa não foram declarados inidôneos para licitar ou contratar com o Poder Público, nos termos do art. 87, inciso Iv, da Lei Federal no 8.666/93 e suas alterações.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador





## DECLARAÇÃO NÃO CONCORDATA OU FALÊNCIA

Eu, DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, representante legal da empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, DECLARO, para os devidos fins, que não pertencço a quadro societário de pessoa jurídica em processo de concordata ou falência.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador



## DECLARAÇÃO NÃO POSSUIR SERVIDOR PÚBLICO

A empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, por intermédio de seu representante legal, o senhor DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, DECLARA, sob as penas da lei, que não emprega servidor público em seu quadro funcional, em vista da vedação contida no art. 12 da Constituição do Estado de Rondônia.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador





## CARTA DE CREDENCIAMENTO

Credencia-se o Sr. Luí Lucas de Souza Almeida, brasileiro, contador, projetista credenciado no Conselho de Desenvolvimento do Estado de Rondônia – CONDER, carteira de identidade nº 1213339 SSP/RO, CPF 021.506.492-50, para em nome da empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, a participar do Chamamento Público n. 001/2022 podendo, para tanto, juntar e apresentar documentos, apresentar propostas, assinar atos e termos, requerer e deliberar, apresentar recursos, renunciar a direitos, inclusive recursos, e tudo o mais que se fizer necessário, de acordo com o Edital de Chamamento Público e seus anexos.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador



## TERMO DE PRÉ RESERVA

Eu, DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, representante legal da empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, venho por meio desta missiva, em consonância a Lei n. 3.078 de 17/05/2013 fazer a pré-reserva dos imóveis

**PREFERENCIAL - QUADRA 04 - LOTE nº 03:** 8.687,50m²: Matrícula 2.435, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.003. Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Pela Frente, R. Delmiro João Silva; Pelos Fundos, Lote de nº 04; Pela Direita, Av. Ozoribo Furlan; Pela Esquerda, Lote De Nº 02. Medindo, o lote, 82,00+7,07m de frente; 87m de fundos; 100m do lado esquerdo; e 95m do lado direito.

**QUADRA 04 - LOTE nº 04:** 8.687,50m²: Matrícula 3.453, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.004 Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Frente: com a Rua Oroeste Floriani Bonato; Fundo: com o Lote nº 03; Direita: com o Lote nº 05; Esquerda: Av. Ozoribo Furlan. Medindo, o lote, 7,07+82,00m de frente; 87m de fundos; 95m do lado esquerdo; e 100m do lado direito.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador





## CARTA DE INTENÇÃO

Eu, DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE portador do CPF nº 565.042.412-87 e RG nº 165291588/SP, representante legal da empresa RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 04.912.096/0001-15, venho por meio desta missiva, em consonância a Lei n. 3.078 de 17/05/2013, apresentar carta de intenção para os imóveis

**PREFERENCIAL - QUADRA 04 - LOTE nº 03:** 8.687,50m²: Matrícula 2.435, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.003. Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Pela Frente, R. Delmiro João Silva; Pelos Fundos, Lote de nº 04; Pela Direita, Av. Ozoribo Furlan; Pela Esquerda, Lote De Nº 02. Medindo, o lote, 82,00+7,07m de frente; 87m de fundos; 100m do lado esquerdo; e 95m do lado direito.

**QUADRA 04 - LOTE nº 04:** 8.687,50m²: Matrícula 3.453, Setor 52. Loteamento "Distrito Industrial". Cadastro: 052.004.004 Domínio Pleno. Situado na cidade de Porto Velho/RO, Limitando-se: Frente: com a Rua Oroeste Floriani Bonato; Fundo: com o Lote nº 03; Direita: com o Lote nº 05; Esquerda: Av. Ozoribo Furlan. Medindo, o lote, 7,07+82,00m de frente; 87m de fundos; 95m do lado esquerdo; e 100m do lado direito.

Porto Velho, 29 de Junho de 2022

RONDÔNIA BREW COMPANY INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA  
DANIEL MENDES MONTEIRO REZENDE  
Sócio Administrador