
TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo: Conter os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da licitação, cujo objeto é a Concessão de Uso, a título oneroso, do imóvel da Passarela da Barra e das áreas adjacentes pelo período de 30 (trinta) anos.

Anexos:

Anexo I. Termo de Vistoria.

Anexo II. Modelo com Requisitos Mínimos para Formação de Consórcio e Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Anexo III. Minuta do Termo de Concessão.

1. Definição do Objeto

1.1. Esta licitação tem por objeto a concessão de uso, a título oneroso, do imóvel da Passarela da Barra “Manoel Firmino Rocha”, área adjacente e espelho d’água, por 30 (trinta) anos, admitida sua prorrogação por no máximo igual período, na forma da Lei Municipal vigente.

1.1.1. O imóvel (DIC 191443) de propriedade do Município de Balneário Camboriú/SC, denominado PASSARELA DA BARRA, para a exploração, gestão, implantação de melhorias, no imóvel em comento, das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, com sua respectiva reforma e manutenção.

1.1.2. O imóvel (DIC 35452) conforme ANEXO X do ETP.

1.1.3. Espelho d’água da Margem direita situada no bairro da Barra limítrofe aos imóveis citados (DICs 191443, 35452, 36302, 36303).

1.2. Prazo:

1.2.1. O prazo de vigência da Concessão será de 30 (trinta) anos a contar data da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO.

1.2.2. A partir da data da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO o CONCESSIONÁRIO terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para implementar as condições de eficácia estabelecidas no item 6.1.

1.2.2.1. Na hipótese de impossibilidade de implementação das condições de eficácia estabelecidas no item 6.1. neste prazo, por caso fortuito, força maior ou outra justificativa não atribuível à CONCESSIONÁRIA, este prazo e o prazo de vigência contratual poderão ser prorrogados, mediante termo aditivo.

1.2.3. Cumpridas as condições de eficácia do item 6.1., o PODER CONCEDENTE emitirá a ordem de início que formalizará a DATA DE EFICÁCIA.

1.2.4. Será admitida a prorrogação da vigência por no máximo igual período, considerando o interesse público e a conveniência administrativa no caso da avaliação satisfatória.

1.2.5. Findo o contrato, sem prorrogação, o imóvel retornará à posse plena do Município, que poderá optar pela permanência ou retirada dos equipamentos sobre ele edificados, hipótese em que os custos da remoção serão de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

1.2.5.1. A opção pela permanência dos equipamentos não conferirá ao concessionário direito à indenização ou à retirada de quaisquer componentes que neles tenha integrado.

1.3. A área da PASSARELA DA BARRA a ser concedida corresponde à:

- I. Área total a ser concedida de 3.409,37 m² sendo aproximadamente 2.100 m² a área passível de exploração da Passarela da Barra, conforme definição dos espaços (ANEXO III do ETP);
- II. As áreas de circulação do andar térreo e do vão central da PASSARELA poderão ser utilizadas como áreas de locação respeitando sua função prioritária;
- III. Caso as áreas de circulação sejam utilizadas como locação estas deverão impactar em reequilíbrio no pagamento da outorga variável.

1.4. **Atividades:**

1.4.1. São atividades referentes à PASSARELA:

- a) Na PASSARELA, poderão ser desenvolvidas as atividades de: espaços atrativos para atividades do setor de alimentação, cultura, turismo, tecnologia, esporte, lazer e instalação de escritórios, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, mediante exploração comercial.
- b) O Concessionário poderá comercializar direitos à denominação (*naming rights*), assim como explorar publicidade na ÁREA DA CONCESSÃO, com a autorização expressa do Poder Concedente.
 1. Fica proibido qualquer tipo de publicidade de tabagismo, drogas ou afins, ou que incitem a violência ou a sexualidade e que façam apologia ao crime.
 2. Deve haver a compatibilidade entre o nome adotado e a imagem intrínseca do bem público em questão e a função administrativa em geral.
 3. É vedado a utilização de denominação e/ou imagens que envolvam opções políticas, ideológicas e religiosas.

1.4.2. O desenvolvimento das atividades deve estar aliado à construção, reforma, manutenção e implantação de melhorias da edificação, equipamentos urbanos e outros elementos, desde que apresentados em projeto e aceitos pela Administração Municipal, de acordo com as especificações da Lei Municipal vigente, do Edital, e demais normas urbanísticas, de obras, segurança, saúde, posturas e licenciamento aplicáveis.

1.4.3. Toda e qualquer venda de produtos e serviços na ÁREA DA CONCESSÃO, deve observar os ditames da Lei Municipal vigente e legislações correlatas.

1.4.4. Toda e qualquer intervenção deverá ser autorizada previamente pelo PODER CONCEDENTE, ficando todas as despesas decorrentes da concessão, por conta e risco do CONCESSIONÁRIO, não cabendo ao mesmo, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do Município.

1.4.5. O projeto a ser desenvolvido pelo CONCESSIONÁRIO deverá observar as normas gerais de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, observando a ABNT NBR 9050:2020 ou outra que vier a substituí-la.

1. Fundamentação da Contratação

Passarela da Barra

1.1. A Passarela da Barra (“PASSARELA”) é um importante ATIVO do Município de Balneário Camboriú, ligando duas regiões da cidade - o bairro da Barra e a Barra Sul - uma tradicional e outra altamente contemporânea e valorizada, com grandes espaços que precisam ser ativados e com grande fluxo de pessoas em circulação. Sua função é fazer a travessia do Rio Camboriú, para ciclistas, pedestres e/ou portando equipamentos de micromobilidade conforme a Lei Municipal nº. 4.983 de 21 de janeiro de 2025, ligando as duas regiões citadas.

1.2. Com área total de 3.409,37m², sendo aproximadamente 2.100m² de área para exploração, a concessão de uso da PASSARELA pretende promover o uso sustentável do espaço, ativando e atraindo investimentos e equipamentos para lazer e entretenimento, turismo e negócios e, também, garantindo ao equipamento melhorias e uma gestão eficiente e qualificada. Além de aumentar a geração de novos negócios e, consequentemente, oportunizar a geração de emprego e renda naquela região.



Fonte: BC Investimentos

Figura 1 – Áreas da Passarela da Barra

1.3. A PASSARELA é composta por cinco áreas sendo: Área 01 – Terminal Sul, com áreas de apoio no pavimento inferior; Área 02 – Terminal Norte, com áreas de apoio no pavimento inferior; Áreas 03 e 04 – Áreas cobertas com acesso por elevadores e grande área externa sobre o rio; Áreas 05 e 06 – Acesso aos elevadores e escadas com ampla área de circulação e espaço comercial.

2. Descrição da solução como um todo

2.1. Obrigações da Contratada:

2.1.1. A concessão se fará a título oneroso, porém, cabe à CONCESSIONÁRIA permitir o acesso livre e gratuito para transeuntes (pedestres, ciclistas e/ou portando equipamentos de micromobilidade conforme a Lei Municipal nº. 4.983 de 21 de janeiro de 2025) para fazer a travessia entre um lado e outro da PASSARELA.

2.1.2. Todas as vias de acesso já existentes na área concessionada deverão garantir também a entrada de atendimento de urgência e emergência, serviços de manutenção, acesso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, observando-se as normas legais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

2.1.3. Correrão integralmente por conta da CONCESSIONÁRIA os custos decorrentes do projeto, de licenciamentos, construções, e manutenção dos equipamentos.

2.1.3.1. Conforme o ANEXO VII do ETP – Relatório Técnico de Inspeção da PASSARELA realizada em 29/09/2023, deve ser realizada a inspeção detalhada seguida de manutenção dos estais, no primeiro semestre de vigência do CONTRATO, sendo este um risco compartilhado com o PODER CONCEDENTE que poderá autorizar o reequilíbrio econômico-financeiro caso os custos e despesas superem R\$ 6.242.400,24 (seis milhões, duzentos e quarenta e dois mil, e quatrocentos reais, e vinte e quatro centavos) - média dos valores aos orçamentos apresentados ao ANEXO VIII do ETP, após a devida comprovação dos custos e da aceitabilidade dos preços, na forma de desconto no pagamento da OUTORGA ANUAL.

2.1.4. Fica sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o licenciamento ambiental e a manutenção da vigência de todas as licenças necessárias para a implantação e operação das atividades e melhorias, objetos da presente concessão, bem como, as demais autorizações que se fizerem necessárias durante sua vigência, na ÁREA DA CONCESSÃO.

2.1.5. A CONCESSIONÁRIA arcará com total responsabilidade por eventuais incidentes e/ou acidentes que vierem a ocorrer durante a vigência da CONCESSÃO,

devendo se adequar ao pleno atendimento dos usuários, satisfazendo as condições de segurança, higiene e cortesia, com observância constante ao que dispõe a Lei Municipal vigente.

2.1.6. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar plano de seguros contra acidentes, incluindo a previsão de indenização para terceiros.

2.1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá buscar excelência dos serviços prestados e nos produtos comercializados na ÁREA DA CONCESSÃO, sendo responsável pela coordenação e pelo controle de sua ocupação, garantindo que o empreendimento seja atrativo, que promova o turismo e contribua para o desenvolvimento econômico e sociocultural da comunidade local.

3. Requisitos da contratação

3.1. No prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO, deverá o CONCESSIONÁRIO, apresentar o PLANO DE TRABALHO para aprovação do PODER CONCEDENTE, que deverá analisá-los em até 60 (sessenta) dias.

3.2. O PLANO DE TRABALHO deve conter minimamente as ações que serão executadas e o cronograma para apresentação dos planos, projetos e demais melhorias e intervenções a serem executados na ÁREA DA CONCESSÃO.

3.3. Devem ser apresentados pela CONCESSIONÁRIA nos prazos aprovados pelo PODER CONCEDENTE os seguintes documentos:

3.3.1. **Plano de Gestão:** deverá ser entregue anualmente, devendo conter informações de como a ÁREA DA CONCESSÃO será administrada, o planejamento anual, constando os objetivos e detalhamento das metas e seus respectivos prazos de execução. Deverá no Plano de Gestão constar o quadro funcional da Concessionária e da Administradora da ÁREA DA CONCESSÃO com a função e o contato de cada um; o Calendário/Cronograma das atividades a serem desenvolvidas; horários de funcionamento e outras informações que se fizerem necessárias para o pleno entendimento pelo município/poder concedente de como será a Gestão da ÁREA DA CONCESSÃO.

3.3.2. **Plano de Gestão Ambiental:** deverá conter as ações para minimizar os impactos ambientais das atividades desenvolvidas na ÁREA DA CONCESSÃO, mensurando os impactos ambientais, propondo melhorias e otimizando o uso dos recursos naturais.

3.3.3. **Plano de Manutenção:** O CONCESSIONÁRIO deverá entregar o Plano de Manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO assinado pelo Engenheiro responsável pela obra/reforma e pelo representante legal do CONCESSIONÁRIO. O Plano de

Manutenção deverá ser aprovado pela Secretaria de Planejamento e pelo PODER CONCEDENTE através da unidade gestora do contrato. O CONCESSIONÁRIO deverá prover a manutenção, limpeza, segurança, jardinagem e controle de pragas da ÁREA DA CONCESSÃO, podendo contratar terceiros para a realização destes serviços. Deverá observar a vida útil de todos os componentes do empreendimento durante o período da CONCESSÃO, conforme identificado no Plano de Manutenção e de acordo com o CONTRATO, garantindo a integridade e a manutenção operacional contínua através do cumprimento do cronograma de manutenção que compor o Plano de Manutenção. O CONCESSIONÁRIO será responsável pelo gerenciamento de trabalhos de substituição, reparação, prevenção de falhas e consertos da estrutura e dos componentes necessários para a prestação eficaz dos serviços. A manutenção de possíveis equipamentos de climatização, sistemas de gás, comunicação e exaustão devem ocorrer periodicamente. O CONCESSIONÁRIO deverá apresentar regularmente os laudos técnicos decorrentes das manutenções ocorridas, conforme periodicidade recomendada do Plano de Manutenção. Quando houver manutenção em sistemas e equipamentos que demandam certificações ou laudos, os mesmos deverão ser encaminhados ao PODER CONCEDENTE no mês subsequente. É obrigação do CONCESSIONÁRIO fiscalizar a existência e o funcionamento eficaz assim como a limpeza periódica dos possíveis sistemas de exaustão dos estabelecimentos gastronômicos que eventualmente se instalarem na ÁREA DA CONCESSÃO. O Plano de Manutenção, deverá conter medidas de prevenção e cronograma de serviços para controle de pragas (dedetização, desratização e desinsetização).

3.3.4. **Plano de Exploração:** deverá conter o modelo e o plano de negócio a ser implementado na ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive indicando possíveis patrocínios e sublocações, se for o caso.

3.3.5. **Plano de Mídia:** deverá constar a estratégia de promoção, divulgação e comunicação para a ÁREA DA CONCESSÃO e a estratégia para *naming rights*/direitos sobre nome.

3.4. Compete à CONCESSIONÁRIA, arcar com total responsabilidade, com relação aos seguintes critérios:

- a) segurança do local, os quais deverão ser realizados por empresa especializada por 24hs, incluindo sistema de CFTV, vigilância, sistema de alarme, segurança patrimonial, segurança do trabalho, entre outros, em especial na segurança física e eletrônica nas escadas e elevadores;
- b) limpeza, incluindo a implantação de lixeiras, papelerias, varrições e coletas regulares de resíduos, separação do lixo reciclável, limpeza dos banheiros, corrimãos e vidros;
- c) iluminação de segurança no local previsto;
- d) manutenção dos elevadores e corrimãos, internos e externos;

- e) manutenção preventiva anticorrosiva periódica dos equipamentos metálicos, internos e externos;
- f) revitalização da pintura interna e externa;
- g) obtenção de todas as licenças legais, pertinentes à espécie, indispensáveis a ocupação da ÁREA DA CONCESSÃO, no que tange as melhorias, implantações, intervenções e outras, não sendo da municipalidade, a responsável por quaisquer dessas licenças;
- h) relocação da base militar do DIC objeto para a Praça dos Pescadores com todos os encargos pelo ato ao Concessionário.

3.5. A presente CONCESSÃO não implica em concessões ou isenções de ordem fiscal ou tributária ao CONCESSIONÁRIO nele instalado.

3.6. Fica sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, a obtenção das licenças obrigatórias para a realização das melhorias, instalações e manutenção do objeto da CONCESSÃO, bem como as demais autorizações, que se fizerem necessárias durante a vigência da CONCESSÃO.

3.7. A CONCESSIONÁRIA arcará com total responsabilidade, por eventuais incidentes e/ou acidentes que vierem a ocorrer, desde a data da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO até o seu termo final, bem como, deverá ser adequada ao pleno atendimento dos usuários, satisfazendo as condições de segurança, higiene e cortesia.

3.8. Toda e qualquer forma de exploração e/ou ação de promoção, marketing, eventos ou outras intervenções que acarretem a limitação da circulação de pessoas na ÁREA DA CONCESSÃO deve ser previamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE e estar prevista no Plano de Mídia.

3.9. Visita Técnica para a Licitação:

3.9.1. As empresas interessadas poderão realizar visita técnica na área objeto da CONCESSÃO, através de seu representante, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução dos mesmos e na apresentação das propostas.

3.9.2. No ato da visita técnica, o representante deverá comprovar que detém os poderes necessários para atuar em nome do licitante, mediante apresentação dos documentos de identificação e do estatuto ou contrato social do licitante ou instrumento público ou particular de procuração.

3.9.3. A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada mediante agendamento prévio, em horário de expediente normal da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, pelo telefone (047) 3367-0502, e/ou no e-mail

(contato@bcinvestmentossa.com.br), e será acompanhada por profissional habilitado e designado pela BC Investimentos S/A.

3.9.4. O representante de um licitante não poderá realizar visita técnica para outros.

3.9.5. O licitante que realizar a visita técnica receberá, através do seu representante, "Atestado de Comparecimento na Visita Técnica" emitido pela BC Investimentos S/A, não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos sobre o objeto do contrato.

3.9.6. Caso o licitante opte por não realizar a visita técnica, o Atestado de Comparecimento na Visita Técnica deverá ser substituído pela "Declaração de Conhecimento Pleno do Objeto Licitado", não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos das condições da concessão, bem como se eximir de responsabilidade que deste fato decorra durante a vigência do contrato.

3.9.7. Eventuais dúvidas ou problemas observados na fase de visita técnica e de elaboração da proposta deverão ser apontados formalmente até 03 (três) dias úteis antes da data prevista para a abertura da licitação. Após a abertura da licitação, nenhuma reclamação será aceita, cabendo à empresa vencedora a execução do objeto em sua totalidade.

4. Justificativa nos casos de licitações não exclusivas

4.1. O processo licitatório desta contratação não ocorrerá de forma exclusiva, conforme o Decreto Municipal nº. 8.981/2018, pois se aplica a valores superiores aos aqui apresentados. Ao possibilitar a mais ampla participação e um maior alcance em uma licitação, pode-se beneficiar o licitante e aumentar a competição, fornecendo uma gama mais ampla de opções, promovendo a inovação e a qualidade, reduzindo riscos e garantindo um processo transparente e imparcial. Quanto mais empresas participarem da licitação, maior será a competição, o que pode resultar em propostas mais competitivas e melhores preços para o órgão.

5. Justificativa para permissão de consórcios

5.1. O legislador, quando da elaboração da Lei 14.133/21, estatuiu a *facultas agendi* do ente promotor da licitação em admitir a participação de empresas em consórcio:

Art. 15. Salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório, pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio, observadas as seguintes normas (...)

5.2. Entretanto, denota-se uníssona a jurisprudência no sentido de que, embora aprioristicamente o Administrador disponha de grande margem decisória sobre o ponto em lide, a permissão da participação de consórcios é obrigatória nas licitações em que a vultuosidade, a heterogeneidade e a complexidade técnica do objeto licitado tornem o universo de possíveis licitantes demasiadamente restrito.

*(...) A jurisprudência deste Tribunal já se firmou no sentido de que a admissão ou não de consórcio de empresas em licitações e contratações é competência discricionária do administrador, devendo este exercê-la sempre mediante justificativa fundamentada. Não obstante a participação de consórcio seja recomendada sempre que o objeto seja considerado de alta complexidade ou vulto, tal alternativa também não é obrigatória. **Devem ser consideradas as circunstâncias concretas que indiquem se o objeto apresenta vulto ou complexidade que torne restrito o universo de possíveis licitantes. Somente nessa hipótese, fica o administrador obrigado a autorizar a participação de consórcio de empresas no certame, com o intuito precípua de ampliar a competitividade e proporcionar a obtenção da proposta mais vantajosa.** (TCU, Acórdão 2.831, Plenário, Rel. Min. Ana Arraes).*

*9.1.1. “considerando o disposto no art. 23, § 1º, da Lei 8.666/93, com a redação dada pela Lei 8.883/94, e na Súmula 247 do Tribunal, realize o parcelamento do objeto da licitação a ser promovida com vistas à contratação das obras, serviços e fornecimentos necessários à Implantação e Complementação do Centro de Lançamento de Alcântara e Centro Espacial de Alcântara, **devendo proceder anteriormente, para fundamentar a escolha da forma de configuração dos “blocos” ou “lotes” a serem formados em função do parcelamento, a estudos técnicos que considerem as características de mercado e que indiquem a alternativa de divisão que melhor satisfaz aos princípios da competitividade, da isonomia e da obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, respeitadas as limitações de ordem técnica, sem prejuízo da possibilidade alternativa de realizar concorrência única para a contratação de todo o complexo ou conjunto com um só licitante, mas, neste caso, desde que admitida expressamente a participação no certame de empresas em consórcio, como forma de assegurar o parcelamento material do objeto, respeitando as regras prescritas no art. 33 da Lei 8.666/93.**” (TCU, Acórdão 108/2006, Plenário, Rel. Min. Lincoln Magalhães da Rocha, com nova redação conferida pelo Acórdão 766/2006 também do Plenário, Rel. Min. Augusto Nardes).*

5.3. Importante destacar que o valor do contrato da presente licitação é considerado de grande vulto, enseja seguir os termos do art. 19 do Decreto Municipal nº 10.809/22 (Programa de Compliance).

5.4. Nesse contexto, resta evidente que deter a posse da Passarela demandará alto custo de investimento, elevada complexidade técnica e a necessária união de expertises distintas e complementares para construção, reforma, manutenção, operação, gestão e marketing dos ativos, dada a heterogeneidade caracterizada, uma vez que a execução do objeto pressupõe multiplicidade de atividades empresariais.

5.5. Portanto, no caso em tela, entende-se que a participação de empresas reunidas em consórcio é essencial para ampla competição e objetiva assegurar uma contratação vantajosa e que satisfaça o interesse público.

6. Modelo de execução do objeto

6.1. Condições de eficácia:

6.2. Compete ao CONCESSIONÁRIO cumprir as seguintes condições de eficácia do CONTRATO:

6.2.1. Realizar a inspeção detalhada dos estais da PASSARELA;

6.2.2. Obtenção das autorizações necessárias para início das obras e/ou reformas caso necessário;

6.2.3. Apresentação do PLANO DE TRABALHO, acompanhado do cronograma de realização dos investimentos para aprovação pelo poder concedente;

6.3. Compete ao PODER CONCEDENTE cumprir as seguintes condições de eficácia do CONTRATO:

6.3.1. Aprovação do PLANO DE TRABALHO do CONCESSIONÁRIO;

6.3.2. Pactuar o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, se for o caso, no que tange à manutenção dos estais da PASSARELA;

6.3.3. Conceder as autorizações e aprovações de sua competência, desde que cumpridos os requisitos necessários pelo CONCESSIONÁRIO.

6.4. Linha do tempo:

PRAZO	OBRIGAÇÃO
-------	-----------

ASSINATURA DO TERMO DE CONCESSÃO	
Até 15 dias após a assinatura e ao final da vigência do Termo de Concessão	Vistoria da área da concessão
Até 30 dias da assinatura do Termo de Concessão	Apresentação dos contratos com a equipe técnica mínima
Até 120 dias da assinatura do Termo de Concessão	Apresentar o Plano de Trabalho para aprovação do poder concedente
+ 60 dias	Análise do Plano de Trabalho pelo poder concedente
Até 180 dias da data assinatura do Termo de Concessão	Implementar as condições de eficácia
Cumpridas as condições de eficácia	Emitir a ordem de serviço
Até 180 dias da assinatura do Termo de Concessão	Conclusão da manutenção dos estais da passarela
Até 1 ano da assinatura do Termo de Concessão	Início das demais atividades de manutenção e obras de reforma da Passarela
Até 2 anos da assinatura do Termo de Concessão	Início da operação efetiva da Passarela
DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO	Data de início da primeira atividade aberta ao público
Entregar regularmente	Apresentar os laudos técnicos decorrentes das manutenções ocorridas
Entregar anualmente	Plano de Gestão

7. Modelo de gestão do contrato

7.1. No que tange à fiscalização:

7.2. A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, inclusive aos pagamentos de OUTORGA ANUAL e VARIÁVEL, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, através da BC Investimentos S/A, mediante de pessoal devidamente credenciado e poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos anexos deste CONTRATO.

7.2.1. Ao Termo de Concessão, será designada como FISCAL DO CONTRATO a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, qual será formalizada a criação desta comissão oportunamente, sendo sua composição; 1 (um) representante da BC Investimentos S/A (Membro Presidente), 1 (um) da Secretaria de Planejamento, e 1 (um) da Secretaria de Turismo.

7.3. O PODER CONCEDENTE fiscalizará e inspecionará a exploração da CONCESSÃO e verificará seu cumprimento, podendo notificar o CONCESSIONÁRIO, caso houver

irregularidades na sua prestação, na forma do Decreto Municipal nº. 11.210/23 ou outro que vier a substituí-lo.

7.4. A fiscalização terá poderes, entre outros, para notificar o CONCESSIONÁRIO, por escrito, sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontrados, podendo exigir a correção que julgar necessária, no prazo a ser estabelecido.

7.5. A CONCESSIONÁRIA facultará ao poder concedente, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações, locais, documentos e dados referentes à concessão e à concessionária, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.

7.6. O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por intermédio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da concessionária, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na concessão.

7.7. No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:

7.7.1. acompanhar a execução de obras e a prestação dos serviços, atividades e fornecimentos, bem como a conservação dos bens vinculados à concessão;

7.7.2. intervir, quando necessário, na execução das atividades objeto da concessão, nos termos da legislação e deste contrato, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela concessionária;

7.7.3. determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o poder concedente, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste contrato e seus anexos, bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis;

7.7.4. aplicar as sanções e penalidades previstas neste contrato.

7.8. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, este poderá adotar as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da concessionária, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.

7.9. A fiscalização, pelo poder concedente, não exclui a responsabilidade da concessionária pela adequação e qualidade dos investimentos realizados contratação de verificador independente, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

8. Critérios de medição e pagamento

8.1. O lance apresentado na proposta vencedora será devido na forma do subitem 9.2 e será considerado como o primeiro pagamento de OUTORGA ANUAL.

8.1.1. O lance vencedor constitui a base para o cálculo do valor do contrato.

8.1.2. O valor global da outorga fixa contratual corresponderá ao produto do valor da outorga fixa anual ofertada multiplicado pelo prazo da concessão de 30 (trinta) anos, observado o reajuste monetário previsto neste instrumento.

8.1.3. O valor da OUTORGA FIXA ANUAL será reajustado pela variação do IGP-M/FGV, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, sendo vedada a aplicação de índice negativo, hipótese em que o valor será mantido inalterado.

8.2. Incidência da Outorga Fixa Anual sobre a Passarela da Barra

8.2.1. A OUTORGA FIXA ANUAL incidirá exclusivamente sobre a PASSARELA DA BARRA (Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha) e será exigível a partir do aniversário da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, conforme item 6.4, sob pena de rescisão contratual e aplicação das penalidades cabíveis.

8.2.2. A outorga fixa anual mínima foi precificada pela COMUNVAL – Comissão Municipal de Valores no montante de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais), calculada com base em 2.100 m² de área passível de exploração, ao valor referencial de R\$ 15,00/m², considerando a natureza de bem público e a obrigatoriedade de livre acesso à passarela.

8.2.3. O valor global estimado da outorga fixa corresponde a 11.340.000,00 (onze milhões e trezentos e quarenta mil reais), resultante da multiplicação da outorga fixa anual mínima pelo prazo contratual de 30 (trinta) anos.

8.2.4. Na hipótese de a concessionária usufruir do prazo máximo de 2 (dois) anos de carência para execução das intervenções estruturais e início da operação, o valor global da outorga fixa será integralmente preservado, sendo redistribuído pelos 18 (dezoito) anos remanescentes do contrato. Ex: Valor da Outorga Anual x 30 / 28 = Valor base de Outorga Anual.

8.2.5. Nessa hipótese, como exemplo, a concessionária efetuará 28 (vinte e oito) pagamentos anuais, no valor recalculado de R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais), mantendo-se inalterado o valor global contratado.

8.3. Outorga Variável

8.3.1. Além da outorga fixa anual, incidirá sobre a exploração da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha outorga variável correspondente a 10% (dez por cento), calculada exclusivamente sobre as receitas brutas acessórias auferidas pela concessionária, compreendidas como aquelas decorrentes da exploração da visibilidade, imagem institucional ou utilização promocional do espaço público, incluindo: comercialização de naming rights; exploração de espaços publicitários físicos ou digitais; patrocínios institucionais vinculados à utilização da imagem da passarela; e realização de ações promocionais, campanhas de marketing e publicidade.

8.3.2. A incidência da outorga variável restringe-se às receitas expressamente previstas neste dispositivo, desde que previamente autorizadas pelo Poder Concedente, não se aplicando às receitas operacionais decorrentes da exploração regular das atividades comerciais a serem instaladas no equipamento público, nem às receitas oriundas da locação ou cessão de espaços destinados à instalação e funcionamento de estabelecimentos comerciais.

8.3.3. Sobre os demais ativos integrantes da concessão, compreendendo o imóvel municipal cadastrado sob DIC nº 35452, situado anexo à base da margem direita da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha, bem como o direito de utilização do espelho d'água do Rio Camboriú situado em frente às áreas municipais, incidirá outorga variável correspondente a 10% (dez por cento), calculada sobre a receita bruta auferida pela concessionária decorrente da exploração econômica desses espaços.

8.3.4. Considera-se receita bruta toda e qualquer receita obtida direta ou indiretamente pela concessionária em razão da utilização do referido imóvel (DIC nº 35452) ou do espelho d'água, incluindo, entre outras, receitas provenientes de locação ou cessão de áreas ou estruturas, exploração náutica e atracação de embarcações, instalação e operação de píeres, decks ou estruturas flutuantes, realização de eventos, atividades turísticas ou recreativas, prestação de serviços náuticos, exploração de publicidade, mídia, patrocínios ou divulgação comercial, atividades gastronômicas ou comerciais temporárias, bem como quaisquer outras atividades econômicas autorizadas pelo Poder Concedente relacionadas à exploração dos referidos espaços.

8.3.5. Para fins de apuração das outorgas variáveis, a concessionária deverá manter sistema de controle contábil e financeiro para as receitas decorrentes da exploração dos ativos objeto da concessão, franqueando ao Poder Concedente o acesso, sempre que solicitado, aos registros contábeis, contratos, demonstrativos financeiros e demais documentos necessários à verificação das receitas auferidas, podendo o Município realizar auditorias, diligências ou solicitar relatórios periódicos que comprovem a correta apuração da receita bruta e do valor devido a título de outorga.

8.3.6. O pagamento das outorgas variáveis deverá ser realizado mensalmente pela concessionária, até o quinto dia útil do mês subsequente, com base na receita bruta

apurada no mês imediatamente anterior, iniciando-se ao final do primeiro mês de operação efetiva dos equipamentos turísticos, conforme caracterização da Data de Início da Operação, e perdurará até o término da vigência do Termo de Concessão.

8.3.7. Para comprovação do faturamento das receitas acessórias e cálculo do valor devido, a concessionária deverá apresentar ao Poder Concedente, no mesmo período, relatório mensal detalhado de receitas, acompanhado, no que couber, dos seguintes documentos comprobatórios: balancete contábil do período, demonstrativo de receitas segregadas por atividade, notas fiscais eletrônicas emitidas, contratos de locação, cessão de espaço, patrocínio ou publicidade firmados, extratos bancários das contas vinculadas à concessão, bem como declarações fiscais ou relatórios do sistema de gestão financeira que evidenciem o faturamento obtido, sem prejuízo de outros documentos que venham a ser solicitados pelo Poder Concedente para fins de conferência e auditoria das receitas.

8.4. Forma de Recolhimento da Outorga Variável

8.4.1. Os pagamentos das OUTORGAS VARIÁVEIS serão efetuados da seguinte forma: A Secretaria da Fazenda de Balneário Camboriú emitirá guia correspondente a 70% (setenta por cento) do valor devido.

8.4.2. A Secretaria da Fazenda repassará 58% (cinquenta e oito por cento) do valor arrecadado ao Fundo Municipal de Turismo.

8.4.3. A BC Investimentos S/A, a título de ressarcimento pelos serviços de fiscalização, acompanhamento e gestão do contrato de concessão, emitirá guia correspondente a 30% (trinta por cento) do valor devido, a título de VERBA DE FISCALIZAÇÃO.

8.5. Forma de Recolhimento da Outorga Fixa Anual

8.5.1. Os pagamentos da OUTORGA FIXA ANUAL deverão ser efetuados em até 05 (cinco) dias úteis, contados da data de aniversário da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO.

8.5.2. A Secretaria da Fazenda de Balneário Camboriú emitirá guia correspondente a 68% (sessenta e oito por cento) do valor da outorga fixa anual.

8.5.3. Do valor arrecadado pela Secretaria da Fazenda, 58% (cinquenta e oito por cento) deverão ser repassados ao Fundo Municipal de Turismo.

8.5.4. A BC Investimentos S/A emitirá guia correspondente a 30% (trinta por cento) da outorga fixa anual, a título de VERBA DE FISCALIZAÇÃO.

8.5.5. A Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme legislação federal aplicável, emitirá guia correspondente a 2% (dois por cento) da outorga fixa anual.

8.6. Disposições Gerais sobre Pagamento

8.6.1. Os valores devidos a título de outorga fixa sofrerão reajuste anual pela variação do IGPM/FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

8.6.2. Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional.

8.6.3. O inadimplemento de qualquer obrigação de pagamento implicará descumprimento contratual, sujeitando a concessionária às penalidades previstas, sem prejuízo das demais cominações legais.

8.6.4. O pagamento das outorgas não gera direito a pleito de reequilíbrio econômico-financeiro, por se tratar de obrigação inerente à exploração do objeto concedido.

9. Forma e critério de seleção do fornecedor

9.1. A licitação será realizada na modalidade de CONCORRÊNCIA, na forma eletrônica, sob o critério de julgamento de maior lance de outorga anual global, pelo modo de disputa ABERTO.

9.2. A licitante que ofertar o maior valor de outorga fixa anual ao PODER CONCEDENTE será a vencedora do certame.

9.3. Prazo da Concessão: 30 (trinta) anos, contados da data da assinatura do contrato, admitida a prorrogação por igual período. O prazo de concessão da Passarela da Barra é estabelecido em 30 (trinta) anos para garantir a viabilidade e a sustentabilidade operacional de longo prazo do projeto. Embora a Planilha Econômica-Financeira anexa demonstre que o Payback (retorno do investimento) seja de 12 (doze) anos, o prazo final de 30 anos está alinhado com as melhores práticas de mercado para infraestrutura, que recomendam a adoção de um período de concessão equivalente a, aproximadamente, 2,5 vezes o prazo de Payback, assegurando um risco adequado para a complexidade do projeto.

9.4. Como garantia em consórcio, ao valor mínimo global estimado em R\$ 11.340.000,00 (onze milhões trezentos e quarenta mil reais) detendo tal consórcio o patrimônio líquido de 20% (vinte por cento) ao valor global finalizado no certame.

9.5. Condições de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA: A LICITANTE ou qualquer das CONSORCIADAS deverá comprovar experiência específica nas seguintes áreas:

9.5.1. Gestão de Manutenção Preventiva e Corretiva de Estruturas com Características Similares à Passarela da Barra.

- I. A LICITANTE deverá apresentar atestado de capacidade técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove experiência na execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva em passarelas estaiadas, pontes ou viadutos com características construtivas estaiadas, contemplando os seguintes elementos técnicos:
- a) Sistemas de estais (tensionamento de cabos de sustentação ou estruturas equivalentes) em estruturas de concreto ou similar;
 - b) Estruturas estaiadas de grande porte expostas a intempéries;
 - c) Serviços de recuperação estrutural, tratamento anticorrosivo e reforço de componentes metálicos em sistemas de estais de pontes ou passarela;
 - d) Comprovação de execução contínua por período mínimo de 12 (doze) meses ininterruptos ou por período inferior, desde que o serviço tenha sido integralmente concluído.

9.5.1.1. A magnitude e a urgência do investimento proposto justificam-se pela complexidade de engenharia e pelo estado atual da Passarela da Barra, especialmente a situação estrutural crítica dos estais (cabos de sustentação), que requerem uma intervenção completa e altamente especializada para garantir a segurança e a longevidade da estrutura. A presente modelagem de concessão condiciona a outorga à execução da manutenção e melhorias, exigindo empresas com expertise, devido à complexidade técnica dos estais e ao volume de carga e exposição à maresia, fator limitante para a quantidade de empresas qualificadas no país.

9.5.1.2. O diagnóstico atual da Passarela da Barra reitera a necessidade de manutenção e revitalização "total", urgente e especializada, abrangendo desde reparos e modernizações em instalações básicas (como banheiros) até a crucial verificação e restabelecimento da segurança e integridade estrutural dos estais.

9.5.2. Gestão Comercial de Espaços Públicos de Uso Múltiplo:

- I. A LICITANTE deverá apresentar atestado de capacidade técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove execução de gestão comercial de espaços públicos ou privados de uso múltiplo, com enfoque em pelo menos uma das seguintes atividades:
- a) Administração de centros comerciais, shopping centers, mercados públicos, ou estruturas com múltiplas unidades locáveis;

- b) Gestão de equipamentos urbanos voltados ao turismo, lazer ou cultura (exemplos: terminais turísticos, centros de convenções, parques urbanos com cobrança de ingresso, etc.);
- c) Gestão de empreendimentos com receitas acessórias, como naming rights, eventos, publicidade institucional e exploração de espaços para atividades temporárias.

9.5.2.1. Período mínimo de execução comprovada: 12 (doze) meses contínuos.

9.5.3. Gestão ambiental, licenciamento, monitoramento ou operação de empreendimentos implantados sobre corpos d'água, localizados em Área de Preservação Permanente:

- I. A LICITANTE deverá apresentar de atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove experiência na gestão ambiental, licenciamento, monitoramento ou operação de empreendimentos implantados sobre corpos d'água, localizados em Área de Preservação Permanente – APP, incluindo rios, canais, estuários e lagos. Comprovar atuação das seguintes atividades ou frentes técnicas abaixo listadas:
 - a) Elaboração, implementação ou acompanhamento de estudos ambientais, tais como Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, Relatório Ambiental Preliminar – RAP, Estudo Ambiental Simplificado – EAS ou instrumentos ambientais equivalentes;
 - b) Implantação e execução de Programas de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS, com foco em empreendimentos imobiliários ou de infraestrutura sobre corpos hídricos;

9.5.4. Os atestados deverão indicar de forma clara as seguintes informações: Nome da entidade contratante; Local da execução dos serviços; Escopo das atividades realizadas (especificando se incluiu gestão comercial, administração de locatários, controle de receitas, marketing de espaços etc.); Período de execução; e Volume de público atendido (quando aplicável).

9.5.5. Os atestados poderão ser apresentados em nome da LICITANTE, de qualquer das CONSORCIADAS, ou ainda de CONTROLADA, CONTROLADORA ou empresas do mesmo grupo econômico, sujeitas ao mesmo controle comum.

9.5.6. Caso seja apresentado atestado emitido na forma do subitem acima, as LICITANTES deverão apresentar: a) organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias; b) documentação que demonstra o vínculo entre as sociedades conforme legislação vigente; c) acordos de acionistas ou cotistas, para comprovar as relações de controle.

9.5.7. O cumprimento dos requisitos poderá ser comprovado de forma isolada ou por meio da soma das experiências de diferentes consorciadas.

9.5.8. Esta exigência se justifica pela singularidade da Passarela da Barra, que combina:

- I. Alto grau de complexidade estrutural, dada sua tipologia estaiada e exposição permanente a agentes climáticos, exigindo rotinas técnicas de engenharia de manutenção especializada;
- II. Alta demanda por gestão comercial multifuncional, visto que o espaço abrigará operações comerciais, culturais e turísticas, com fontes de receita diversificadas (aluguéis, eventos, naming rights, publicidade).

9.5.9 A definição desses requisitos visa garantir que o futuro CONCESSIONÁRIO possua a robustez técnica e a experiência prática necessária para assegurar a longevidade estrutural do ativo público e a viabilidade econômica da concessão, atendendo ao interesse público.

9.6. O CONCESSIONÁRIO deve promover, conforme calendário municipal, o uso criativo e comunitário das passarelas, com integração de arte urbana, ativações culturais e mobiliário urbano, a ser definido detalhamento por Decreto.

9.7. A se auferir as manutenções e zelo, adotar-se-á de Sistema de Mensuração de Desempenho e de um Verificador Independente, na aferição dos serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO ao bem público concessionado, a garantir a plena eficácia e melhor manutenção, conforme critério atualizado por Decreto.

9.8. Deverão apresentar obrigatoriamente os documentos relativos à regularidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, à qualificação econômico-financeira, além da qualificação técnica descrita.

9.9. Patrimônio líquido de 10% (dez por cento) ao valor global da licitação, e em caso de consórcio deverá deter o patrimônio líquido de 20% (vinte por cento) do valor global da licitação. E, seja empresa ou consórcio, como garantia em execução, 5% (cinco por cento) ao valor homologado.

9.10. A LICITANTE deverá apresentar o balanço patrimonial e DRE dos dois últimos exercícios sociais assinados pelo representante legal e por contador com registro profissional, além de ser apresentado por qualquer uma das formas abaixo:

- I. Cópia registrada e autenticada do balanço patrimonial e do DRE, bem como dos termos de abertura e encerramento e termo de autenticação do recibo gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED); ou
- II. Cópia do balanço patrimonial e do DRE, bem como dos termos de abertura e encerramento do livro diário, registrados na Junta Comercial; ou
- III. Cópia legível do balanço patrimonial e do DRE publicados em jornal ou revista demonstrando o nome do veículo e a data ou período de circulação.

9.10.1. Será INABILITADO o licitante que deixar de apresentar o balanço patrimonial nos exatos termos acima indicados.

9.11. Prova de **REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA** por meio dos seguintes documentos:

- I. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II. Certidão de regularidade de débitos referentes a tributos estaduais relacionados com o objeto licitado, expedida por meio de administrativa competente da sede ou domicílio da licitante;
- III. Certificado de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor, sendo aceito documento extraído via INTERNET;
- IV. Prova de inexistência de Débitos Trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- V. Regularidade para com a Fazenda Nacional e situação de regularidade perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que deverão ser comprovadas mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Débitos, relativos a Tributos Federais, à Dívida Ativa da União e à Seguridade Social (CND);
- VI. Regularidade perante a Fazenda Municipal, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos de Tributos Mobiliários.

10. Estimativas do valor da contratação

10.1. A presente licitação adotará o critério de julgamento "MAIOR VALOR DE OUTORGA FIXA ANUAL".

10.1.1. O lance anual mínimo para a presente licitação é de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais). O valor global da outorga é de R\$ 11.340.000,00 (onze milhões e trezentos e quarenta mil reais), conforme valor anual multiplicado por 30 (trinta) anos.

10.2. O valor de outorga fixa estabelecido para lance mínimo foi definido com base na avaliação da COMUNVAL, correspondente a PASSARELA DA BARRA: R\$ 15,00/m² (quinze reais por metro quadrado) efetivamente destinado para exploração e utilização (2.100 m²), como consta na ATA número 16/2025 (ANEXO X do ETP).

Fábio Allan Fiedler
Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

Evandro Neiva
Secretaria de Turismo

ANEXO I. MODELO DE TERMO DE VISTORIA

_____ (nome da empresa), CNPJ nº _____,
sediada _____ (endereço),
por intermédio de seu representante legal infra-assinado, e para os fins da Concorrência nº
_____, Processo nº _____,

DECLARA expressamente, sob as penas da lei, que:

a) vistoriou os imóveis relacionados no Termo de Referência (Anexo do Edital), objeto da licitação, estando ciente das condições dos equipamentos e áreas existentes, e o que mais se fizer necessário para a perfeita execução do objeto da licitação, não podendo em hipótese alguma alega desconhecimento das instalações, para efeito de elaboração de projetos, orçamentos e planilha de custos, bem como para a disponibilização da mão de obra e dos equipamentos necessários à execução do objeto.

b) que tem pleno conhecimento das condições do local e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, assumindo total responsabilidade por esse fato e informando que não o utilizará para quaisquer questionamentos futuros que ensejem avenças técnicas ou financeiras com o órgão licitador.

_____ (cidade) / (UF), _____ de _____ de _____.

Assinatura, nome e cargo do representante legal da empresa

ANEXO II. MODELO COM REQUISITOS MÍNIMOS PARA FORMAÇÃO DE CONSÓRCIO E CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

1. O licitante vencedor (se Consórcio) deverá constituir uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) para a celebração e execução do Contrato de Concessão de Uso da Passarela da Barra. Os seguintes requisitos deverão ser cumpridos pela SPE, sob pena de não celebração do contrato e aplicação das sanções cabíveis:

2.1. Tipo Societário: A SPE deverá ser constituída sob a forma de **Sociedade Limitada (Ltda.)** ou **Sociedade Anônima (S.A.)**, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC).

2.2. Denominação Social (Nome da SPE): A denominação social da SPE deverá conter expressão que a vincule ao objeto da concessão, como, por exemplo, "Passarela da Barra Concessionária" ou similar.

2.3. Objeto Social Exclusivo: O objeto social da SPE, conforme registrado em seu Contrato Social ou Estatuto, deverá ser **único e exclusivo** e restrito à:

a) Exploração da concessão de uso da Passarela da Barra, conforme as condições e o objeto definidos neste Edital e na Lei Municipal nº 4.878, de 04 de abril de 2024;

b) Execução das atividades correlatas, complementares e acessórias indispensáveis à gestão, manutenção, operação e exploração comercial da Passarela da Barra, nos termos do Contrato de Concessão.

c) Qualquer outra atividade não relacionada diretamente à concessão será vedada.

2.4. Capital Social: O capital social da SPE deverá ser integralizado ou subscrito em montante compatível com a execução do objeto da concessão, conforme o cronograma de investimentos e as exigências deste Edital.

2.5. Composição Societária:

a) No caso de Consórcio vencedor, as empresas consorciadas que compunham o grupo deverão ser as **únicas sócias/acionistas da SPE**. A participação societária de cada uma na SPE deverá corresponder, no mínimo, à proporção de participação declarada no Instrumento de Constituição do Consórcio.

b) Alterações na composição societária da SPE após sua constituição e assinatura do Contrato de Concessão estarão sujeitas à prévia e expressa anuência da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú e deverão observar as condições do Contrato de Concessão e a legislação aplicável.

2.6. Registro e Inscrições: A SPE deverá estar devidamente registrada e com suas inscrições ativas nos seguintes órgãos:

a) **Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC):** Comprovante de registro do Contrato Social ou Estatuto.

b) **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ):** Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral ativo junto à Receita Federal do Brasil.

c) **Inscrição Municipal:** Comprovante de Inscrição no Cadastro Mobiliário de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú.

d) **Alvarás e Licenças:** Quaisquer alvarás de funcionamento e licenças operacionais específicas para a natureza das atividades a serem desenvolvidas na Passarela da Barra, conforme legislação municipal e federal.

2.7. Regularidade Fiscal e Trabalhista: A SPE deverá apresentar todas as certidões de regularidade fiscal (federal, estadual, municipal) e trabalhista (CNDT) exigidas em Lei e neste Edital, válidas e atualizadas, previamente à assinatura do Contrato de Concessão.

2.8. Prazo para Atendimento dos Requisitos da SPE: O licitante vencedor terá o prazo improrrogável de **30 (trinta) dias corridos** a contar da data de homologação da licitação para cumprir integralmente todos os requisitos de constituição e regularização da SPE. O não atendimento deste prazo implicará na revogação da adjudicação e/ou homologação e na aplicação das sanções previstas em Edital.

MINUTA DE TERMO DE CONCESSÃO DE USO

Concessão de Uso a título oneroso da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha, área adjacente e espelho d'água (DICs 191443, 35452)

O **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 83.102.285/0001-07, situado na Rua Dinamarca, nº 320, Bairro das Nações, CEP 88.338-900, doravante denominado **PODER CONCEDENTE** ou **MUNICÍPIO**, neste ato representado pelo seu Prefeita Sra. JULIANA PAVAN VON BORSTEL, portador da carteira de identidade nº XXXXXX, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF nº XXXXXXXX, e a empresa **XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob nº XXXXXXXX, situada na Rua XXXXXXXX, doravante denominada **CONCESSIONÁRIO**, representada pelo Sr. **XXXXXXXX**, inscrito no CPF sob nº XXXXXX, celebram este Termo de Contrato de Concessão de Uso, vinculado ao edital da **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº XX/XXXX – FUMTUR**, regido pelas Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal 4.878/2024 e mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente TERMO DE CONCESSÃO, a concessão de uso, a título oneroso, da Passarela da Barra e áreas adjacentes (DICs 191443, 35452, 36302, 36303), por 30 (trinta) anos, admitida sua prorrogação por no máximo igual período, na forma da legislação, nas condições ajustadas neste termo.

1.1.1. O imóvel (DIC 191443) de propriedade do Município de Balneário Camboriú/SC, denominado PASSARELA DA BARRA, para a exploração, gestão, implantação de melhorias, no imóvel em comento, das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, com sua respectiva reforma e manutenção.

1.1.2. O imóvel (DIC 35452) conforme Poligonal Georreferenciada ANEXO V do ETP.

1.1.3. Espelho d'água da Margem direita situada no bairro da Barra limítrofe aos imóveis citados (DICs 191443, 35452, 36302, 36303).

Item	Denominação	Qtd	Unidade de Medida	Valor Mínimo de Outorga Fixa Anual	Valor Global de Outorga Fixa
1	Concessão de uso, a título oneroso, da Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha, área adjacente e espelho d'água, por 30 (trinta) anos.	30	Anos	R\$ ***	R\$ ***



1.2. A área a ser concedida corresponde a:

I - PASSARELA DA BARRA (DICs 191443): Área total de 3.409,37 m² sendo aproximadamente 2.100m² a área passível de exploração comercial e demais áreas de receitas acessórias, conforme definição dos espaços constante no ANEXO III do ETP;

II - O imóvel (DIC 35452) conforme ANEXO X do ETP.

III - Espelho d'água da Margem direita situada no bairro da Barra limítrofe aos imóveis citados (DICs 191443, 35452, 36302, 36303).

Parágrafo único – Integram e completam o presente contrato como se transcritos estivessem obrigando as partes em todos os seus termos, o edital da **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº XX/XXXX – FUMTUR, TERMO DE REFERÊNCIA** e demais documentos e ANEXOS que integram o processo licitatório de origem e a proposta declarada vencedora.

CLÁUSULA SEGUNDA – MODO, FORMA E CONDIÇÕES DA CONCESSÃO E PARA A ASSINATURA DO CONTRATO

2.1. Compete ao CONCESSIONÁRIO:

I – Quanto à PASSARELA: a reforma, a manutenção e a implantação de melhorias, no imóvel em comento, das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, apresentados em projeto e aceitos pelo MUNICÍPIO, de acordo com as especificações da Lei Municipal vigente, do Edital de Concorrência e demais normas urbanísticas, de obras, segurança, saúde, posturas e licenciamentos e normas ambientais aplicáveis.

2.1.1. Todas as despesas decorrentes da presente CONCESSÃO se darão por conta e risco do CONCESSIONÁRIO, não cabendo ao mesmo, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do MUNICÍPIO.

2.2. O CONCESSIONÁRIO deverá apresentar a comprovação de vínculo com o(s) responsável(is) técnico(s) em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ATIVIDADES

3.1. A CONCESSÃO se fará a título oneroso, cabendo ao CONCESSIONÁRIO a construção, reforma, manutenção e implantação de melhorias das edificações, equipamento urbanos e outros elementos:

3.2. As atividades que podem ser desenvolvidas na PASSARELA sendo as seguintes:

I - Nas extremidades da PASSARELA, poderão ser desenvolvidas as atividades de: espaços atrativos para atividades do setor de alimentação, cultura, turismo, tecnologia,

esporte, lazer e instalação de escritórios, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, mediante exploração comercial.

II - Elaboração de projetos e planos e a obtenção de licenças necessários à execução do objeto da CONCESSÃO;

I - Obras e serviços de manutenção e reforma, conforme projetos aprovados pelo Município;

II - Exploração comercial eficiente da PASSARELA;

III - Manutenção de todas as instalações, bens, equipamentos existentes e implementados na PASSARELA;

IV - Pleno atendimento à qualidade dos serviços, durante todo o prazo da CONCESSÃO, mediante a realização dos investimentos e obtenção dos recursos necessários;

V - O CONCESSIONÁRIO poderá comercializar direitos à denominação (*naming rights*), assim como explorar publicidade na ÁREA DA CONCESSÃO, com a autorização expressa do PODER CONCEDENTE:

a) Fica proibido qualquer tipo de publicidade de tabagismo, drogas, afins, ou que incitem a violência ou a sexualidade e que façam apologia ao crime;

b) É vedada a utilização de denominação e/ou imagens que envolvam opções políticas, ideológicas e religiosas;

c) Fica sob a responsabilidade do Concessionário o cumprimento das normas ambientais vigentes, a destinação adequada dos resíduos, a obtenção das licenças e demais intervenções obrigatórias para a realização da construção, das melhorias e a manutenção dos objetos da concessão, bem como demais autorizações que se fizerem necessárias durante a vigência da concessão de uso do espaço público, relativamente às áreas destinadas à Passarela da Barra, conforme Lei Municipal vigente.

3.5. O desenvolvimento das atividades deve estar aliado à construção, reforma, manutenção e implantação de melhorias das edificações, equipamentos urbanos e outros elementos, desde que apresentados em projeto e aceitos pela Administração Municipal, de acordo com as especificações da Lei Municipal vigente, do Edital e demais normas urbanísticas, de obras, segurança, saúde, posturas e licenciamento aplicáveis.

3.6. Toda e qualquer venda de produtos e serviços na ÁREA DA CONCESSÃO, devem observar os ditames da Lei Municipal vigente e legislações correlatas.

3.7. Toda e qualquer intervenção deverá ser autorizada previamente pelo PODER CONCEDENTE, ficando todas as despesas decorrentes da CONCESSÃO, por conta e risco do CONCESSIONÁRIO, não cabendo ao mesmo, qualquer pleito de participação ou indenização por parte do MUNICÍPIO.

3.8. O projeto a ser desenvolvido pelo CONCESSIONÁRIO deverá observar as normas gerais de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, observando a ABNT NBR 9050:2020 ou outra que vier a substituí-la.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA DA CONCESSÃO

4.1. Com base na proposta ofertada pelo CONCESSIONÁRIO, o valor global da remuneração pela Concessão de Uso, pelo prazo de **30 (trinta) anos**, importa em **R\$ XXXX (xxxxx)**, cujo pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

4.2. O lance apresentado na proposta vencedora será devido na forma do subitem “4.3.” e será considerado como o primeiro pagamento de OUTORGA ANUAL.

4.2.1. O lance vencedor constitui a base para o cálculo do valor do contrato.

4.2.2. O valor do contrato corresponde ao produto do valor do lance vencedor, multiplicado por 30 (trinta) anos, devidamente corrigido pelo IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo, na data de pagamento da OUTORGA ANUAL.

4.2.3. Na hipótese de índice negativo o valor será mantido sem alterações.

4.2.4. A OUTORGA ANUAL será devida a partir da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, conforme item 6.4 do TERMO DE REFERÊNCIA, sob pena de rescisão contratual e aplicação das penalidades cabíveis.

4.2.5. O primeiro pagamento do valor de outorga fixa anual será efetuado até o quinto dia útil contado da Data de Início da Operação Efetiva da Passarela.

4.2.6. O valor de OUTORGA ANUAL da PASSARELA será calculado da seguinte maneira:

4.2.7. Valor da Outorga Anual x 30/28 (carência de dois anos) = Valor base de Outorga Anual.

4.2.8. A título de OUTORGA VARIÁVEL sobre as RECEITAS ACESSÓRIAS, será cobrado da CONCESSIONÁRIA um percentual de 10% (dez por cento).

4.2.9. Serão considerados RECEITAS ACESSÓRIAS aquelas definidas no item 8.3 do Termo de Referência.

4.2.10. Os pagamentos serão efetuados da seguinte forma:

4.2.11. O pagamento da outorga variável será realizado mensalmente, devendo ser efetuado até o quinto dia útil do mês imediatamente subsequente, iniciando-se ao final do primeiro mês de operação efetiva dos equipamentos turísticos, conforme caracterização da Data de Início da Operação, e perdurará até o término da vigência do Termo de

Concessão.

4.2.12. A Secretaria da Fazenda de Balneário Camboriú emitirá guia no valor de 70% (setenta por cento) da OUTORGA VARIÁVEL.

4.2.12.1. Está obrigada a Secretaria da Fazenda a repassar o valor correspondente à 58% (cinquenta e oito por cento) de sua guia ao Fundo Municipal de Turismo.

4.2.13. A BC Investimentos S/A a título de ressarcimento pelos serviços de fiscalização e gestão do contrato de concessão, emitirá guia no valor de 30% (trinta por cento) da OUTORGA VARIÁVEL.

4.3. Os pagamentos deverão ser efetuados em até 05 (cinco) dias úteis a contar da data de aniversário da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO.

4.3.1. A Secretaria da Fazenda de Balneário Camboriú emitirá guia no valor de 68% (sessenta e oito por cento) da OUTORGA ANUAL.

4.3.1.1. Está obrigada a Secretaria da Fazenda a repassar o valor correspondente à 58% (cinquenta e oito por cento) de sua guia ao Fundo Municipal de Turismo.

4.3.2. A BC Investimentos S/A a título de ressarcimento pelos serviços de fiscalização e gestão do contrato de concessão, emitirá guia no valor de 30% (trinta por cento) da OUTORGA ANUAL.

4.3.3. A SPU – Secretaria de Patrimônio da União, conforme norma federal, emitirá guia no valor de 2% (dois por cento) da OUTORGA ANUAL.

4.4. O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional.

4.5. O valor de outorga a ser pago não vincula qualquer pleito de reequilíbrio econômico.

4.6. O valor global da presente licitação ultrapassa o limite financeiro definido no art. 12 do Decreto Municipal nº. 8.981/18, portanto a concorrência será de ampla participação.

4.7. Os pagamentos sofrerão reajuste anual calculado de acordo com a variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ou outro indicador que o venha a substituir.

4.7.1. Na hipótese de índice negativo o valor será mantido sem alterações.

4.8. O CONCESSIONÁRIO que não promover o pagamento na forma do item 4.2 incorrerá no descumprimento da obrigação assumida e ficará sujeito às penalidades estabelecidas neste CONTRATO e no edital, sem prejuízo das demais cominações legais.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DA VIGÊNCIA, IMPLANTAÇÃO, ENTREGA E REVERSÃO

5.1. O prazo de vigência desta CONCESSÃO será de 30 (trinta) anos, contados da celebração do CONTRATO, podendo ser prorrogado por igual período, observados os termos e condições fixados neste CONTRATO e na Lei Municipal vigente.

5.2. A partir da data de assinatura do TERMO DE CONCESSÃO o CONCESSIONÁRIO terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para implementar as condições de eficácia estabelecidas na Cláusula Sexta.

5.2.1. Na hipótese de impossibilidade de implementação das condições de eficácia estabelecidas na Cláusula Sexta neste prazo, por caso fortuito, força maior ou outra justificativa não atribuível à CONCESSIONÁRIA, este prazo e o prazo de vigência contratual poderão ser prorrogados, mediante termo aditivo.

5.2.1. Cumpridas as condições de eficácia da Cláusula Sexta, o PODER CONCEDENTE emitirá a ordem de início que formalizará a DATA DE EFICÁCIA.

5.3. A prorrogação será admitida por no máximo igual período, considerando o interesse público e a conveniência administrativa, no caso de avaliação satisfatória, desde que seja requerida pelo CONCESSIONÁRIO até 03 (três) anos antes do término do contrato, nos termos da legislação municipal.

5.4. O CONCESSIONÁRIO terá o prazo máximo de (i) 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da manutenção dos estais da PASSARELA; (ii) até 01 (um) ano para o início das demais atividades de manutenção e obras de reforma e (iii) até 02 (dois) anos para início da operação efetiva da PASSARELA, contados da data da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO.

5.5. Considera-se como DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO a data de início da primeira atividade aberta ao público, conforme o projeto aprovado para cada ATIVO.

5.6. Nos casos fortuitos ou de força maior, devidamente comprovados, os prazos dos itens 5.4 e 5.5 poderão ser prorrogados, por termo aditivo.

5.7. Findo o contrato, com ou sem prorrogação, o imóvel retornará à posse plena do MUNICÍPIO, que poderá optar pela permanência ou retirada dos equipamentos sobre ele edificadas, hipótese em que os custos da remoção serão de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

5.7.1. A opção pela permanência dos equipamentos não conferirá ao CONCESSIONÁRIO direito à indenização ou à retirada de quaisquer componentes que neles tenham integrado.

5.7.2. Até 06 (seis) meses antes da data do término de vigência contratual, o PODER CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto e com a cooperação da concessionária, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção da operação pelo poder concedente, ou por terceiro autorizado.

5.7.3 A concessionária poderá, a seu critério, antecipar as obrigações aqui previstas, assumindo, integralmente, os riscos e ônus envolvidos.

CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÕES DE EFICÁCIA

Conforme Termo de Referência, compete ao CONCESSIONÁRIO cumprir as seguintes condições de eficácia do CONTRATO:

6.1.1. Realizar a inspeção detalhada dos estais da PASSARELA;

6.1.2. Obtenção das autorizações necessárias para início das obras e/ou reformas caso necessário;

6.1.3. Apresentação do PLANO DE TRABALHO, acompanhado do cronograma de realização dos investimentos para aprovação pelo PODER CONCEDENTE;

6.2. Compete ao PODER CONCEDENTE cumprir as seguintes condições de eficácia do CONTRATO:

6.2.1. Aprovação do PLANO DE TRABALHO do CONCESSIONÁRIO;

6.2.2. Pactuar o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, se for o caso, no que tange à manutenção dos estais da PASSARELA;

6.2.3. Conceder as autorizações e aprovações de sua competência, desde que cumpridos os requisitos necessários pelo CONCESSIONÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, mediante de pessoal devidamente credenciado e poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos anexos deste CONTRATO.

7.1.1. Ao Termo de Concessão, serão designados os membros da Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, sendo sua composição formada por 1 (um) representante da BC Investimentos S/A (Membro Presidente), 1 (um) da Secretaria de Planejamento, e 1 (um) da Secretaria de Turismo.

7.1.2. Competirá à Comissão de Acompanhamento e Fiscalização:

a) Registrar ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;

b) Acompanhar a manutenção das condições de habilitação do CONTRATADO, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo

normal da liquidação;

- c) Coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, e elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- d) Coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de que trata o inciso I do art. 20 do Decreto Municipal nº 11.210/2023;
- e) Elaborar o relatório final de que trata a alínea "d" inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato;
- f) Coordenar a atualização contínua do relatório de riscos durante a gestão do contrato;
- g) Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021 ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso;
- h) Anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- i) Emitir notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;
- j) Fiscalizar a execução para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração;
- k) Atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais.

7.2. O PODER CONCEDENTE, através da Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, fiscalizará e inspecionará a exploração da CONCESSÃO e verificará seu cumprimento, podendo notificar o CONCESSIONÁRIO, caso houver irregularidades na sua prestação, na forma do Decreto municipal nº 11.210/23 ou outro que vier a substituí-lo.

7.3. A fiscalização terá poderes, entre outros, para notificar o CONCESSIONÁRIO, por escrito, sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontrados, podendo exigir a correção que julgar necessária, no prazo a ser estabelecido.

7.4. A CONCESSIONÁRIA facultará ao poder concedente, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações, locais,

documentos e dados referentes à concessão e à concessionária, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.

7.5. O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por intermédio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da concessionária, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na concessão.

7.6. No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE, através da Comissão de Acompanhamento e Fiscalização, também poderá:

- a. acompanhar a execução de obras e a prestação dos serviços, atividades e fornecimentos, bem como a conservação dos bens vinculados à concessão;
- b. intervir, quando necessário, na execução das atividades objeto da concessão, nos termos da legislação e deste contrato, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela concessionária;
- c. determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o poder concedente, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste contrato e seus anexos, bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis;
- d. aplicar as sanções e penalidades previstas neste contrato.

7.7. Na hipótese de a concessionária se recusar a acatar as determinações realizadas pelo poder concedente, este poderá adotar as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da concessionária, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.

7.8. A fiscalização, pelo poder concedente, não exclui a responsabilidade da concessionária pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

CLÁUSULA OITAVA- OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

8.1. A CONCESSÃO se fará a título oneroso, porém, cabe ao CONCESSIONÁRIO permitir o acesso livre e gratuito à PASSARELA para transeuntes (pedestres, ciclistas e/ou portando equipamentos de micromobilidade conforme a Lei Municipal nº. 4.983 de 21 de janeiro de 2025) para fazer a travessia entre um lado e outro da PASSARELA.

8.2. Todas as vias de acesso já existentes na área concessionada deverão garantir também a entrada de atendimento de urgência e emergência, serviços de manutenção, acesso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, observando-se as normas legais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência

ou com mobilidade reduzida.

8.3. Correrão integralmente por conta do CONCESSIONÁRIO os custos decorrentes do projeto, de licenciamentos, destinação adequada dos resíduos, construções, manutenção dos equipamentos e, também, os serviços de:

- a) segurança do local, os quais deverão ser realizados por empresa especializada por 24hs, incluindo sistema de CFTV, vigilância, sistema de alarme, segurança patrimonial, segurança do trabalho, entre outros, em especial na segurança física e eletrônica nas escadas e elevadores;
- b) limpeza, incluindo a implantação de lixeiras, papelerias, varrição e coletas regulares de resíduos, separação do lixo reciclável, limpeza dos banheiros, corrimãos e vidros;
- c) iluminação de segurança no local previsto;
- d) manutenção dos elevadores e corrimãos, internos e externos;
- e) manutenção preventiva anticorrosiva periódica dos equipamentos metálicos, internos e externos;
- f) revitalização da pintura interna e externa;
- g) manutenção corretiva e preventiva dos estais;
- h) obtenção de todas as licenças legais, pertinentes à espécie, indispensáveis à ocupação da ÁREA DA CONCESSÃO, no que tange as melhorias, implantações, intervenções e outras, não sendo da municipalidade, a responsável por quaisquer dessas licenças;
- i) observar rigorosamente a legislação ambiental aplicável, bem como os princípios da prevenção, da precaução e do desenvolvimento sustentável. Em razão da sensibilidade ambiental do meio hídrico e de sua função hidrodinâmica e ecológica, o empreendimento estará condicionado à realização dos estudos ambientais pertinentes, conforme definição do órgão ambiental competente, incluindo avaliação dos impactos sobre a qualidade da água, regime de correntes, dinâmica sedimentar, fauna e flora aquáticas e interferências na navegação.
- j) Deverão ser adotadas medidas específicas de controle ambiental, abrangendo a gestão adequada de resíduos sólidos e efluentes eventualmente gerados, a prevenção de lançamentos no corpo hídrico, o atendimento às condicionantes do licenciamento ambiental e a implementação de programas de monitoramento ambiental contínuo, de modo a assegurar a integridade da APP, a segurança ambiental e a compatibilidade do uso público e da exploração comercial com a preservação do ecossistema e a funcionalidade do canal de acesso ao mar.

8.3.1. A presente CONCESSÃO não implica em concessões ou isenções de ordem fiscal ou tributária ao CONCESSIONÁRIO nele instalado.

8.4. Fica sob a responsabilidade do CONCESSIONÁRIO o licenciamento ambiental e a manutenção da vigência de todas as licenças necessárias para a implantação e operação das atividades e melhorias, objetos da presente CONCESSÃO, bem como, as demais autorizações que se fizerem necessárias durante sua vigência.

8.5. Será de responsabilidade única e exclusiva do Concessionário, arcar com prejuízos e/ou indenizações decorrentes de eventuais incidentes e/ou acidentes que vierem a ocorrer durante a vigência do contrato de concessão, bem como, deverá ser adequada ao pleno atendimento dos usuários, satisfazendo as condições de segurança, higiene e cortesia, bem como o livre acesso às áreas de circulação, conforme Lei Municipal vigente.

8.6. Pagar ao PODER CONCEDENTE a outorga global, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e seus anexos.

8.7. Submeter ao PODER CONCEDENTE para aprovação, antes do início de qualquer obra, o seu respectivo projeto.

8.8. Dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas.

8.9. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

8.10. Manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do objeto da CONCESSÃO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica previstas no edital.

8.11. Entregar ao PODER CONCEDENTE cópia das apólices de seguros e comprovantes de pagamento de prêmios, bem como das suas eventuais renovações.

8.12. Observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o poder concedente de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais correspondentes.

8.13. Garantir que toda área da concessão esteja em conformidade com os padrões de acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar de acordo com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004 e a NBR ABNT 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las.

8.14. Cumprir e observar todas as normas e exigências legais referentes à proteção do

patrimônio histórico e cultural.

8.15. Os custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à concessão, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à celebração do contrato.

8.16. Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação.

8.17. Comunicar ao poder concedente, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de caso fortuito ou força maior, impeçam ou venham a impedir a normal execução do objeto.

8.18. Receber as queixas, reclamações, comentários e críticas dos usuários disponibilizando ao poder concedente, mensalmente, relatório com tais reclamações, bem como com as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso.

8.19. Manter atualizado o inventário e o registro dos bens reversíveis.

8.20. Manter o poder concedente mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras, quando aplicável.

8.21. Indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a concessionária junto ao poder concedente, indicando as formas para contato.

8.22. Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;

8.23. Prestar todas as informações e realizar as atividades necessárias para a transferência do objeto quando da extinção do contrato, a fim de que tal ocorra sem que haja interrupção dos serviços.

8.24. Autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pelo poder público para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução deste contrato.

8.25. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da concessão, os direitos sobre marcas relacionadas à concessão, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da concessão, serão transmitidos gratuitamente ao poder concedente ao final do contrato.

8.26. O CONCESSIONÁRIO deverá contratar plano de seguros contra acidentes,

incluindo a previsão de indenização para terceiros.

8.27. O CONCESSIONÁRIO fica obrigado a iniciar a execução do projeto e a concluí-la dentro dos prazos estabelecidos no Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal, após concedida a Licença Ambiental de Instalação pelo órgão ambiental competente.

8.28. Se, decorrido o prazo do alvará de construção, o CONCESSIONÁRIO não houver dado início à execução do projeto, nem requerido sua prorrogação, a concessão poderá ser rescindida e a posse do imóvel revertida desde logo em favor do MUNICÍPIO.

8.29. O CONCESSIONÁRIO deverá buscar excelência dos serviços prestados e nos produtos comercializados na ÁREA DA CONCESSÃO, sendo responsável pela coordenação e pelo controle de sua ocupação, garantindo que o empreendimento seja atrativo, que promova o turismo e contribua para o desenvolvimento econômico e sociocultural da comunidade local.

8.30. No prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do TERMO DE CONCESSÃO, deverá o CONCESSIONÁRIO, apresentar o PLANO DE TRABALHO para aprovação do PODER CONCEDENTE, que deverá analisá-los em até 60 (sessenta) dias.

8.31. O PLANO DE TRABALHO deve conter minimamente as ações que serão executadas e o cronograma para apresentação dos planos, projetos e demais melhorias e intervenções a serem executados na ÁREA DA CONCESSÃO.

8.32. Os Planos de Gestão, Manutenção, Exploração, Mídia, Plano de Gestão Ambiental e Conceito do Projeto e Projetos Executivos devem seguir as diretrizes expressas abaixo e nos demais documentos que constituem este certame licitatório.

8.32.1. Plano de Gestão: deverá ser entregue anualmente, devendo conter informações de como a ÁREA DA CONCESSÃO será administrada, o planejamento anual, constando os objetivos e detalhamento das metas e seus respectivos prazos de execução. Deverá no Plano de Gestão constar o quadro funcional do CONCESSIONÁRIO e da Administradora da ÁREA DA CONCESSÃO com a função e o contato de cada um; o Calendário/Cronograma das atividades a serem desenvolvidas; horários de funcionamento e outras informações que se fizerem necessárias para o pleno entendimento pelo município/poder concedente de como será a Gestão da ÁREA DA CONCESSÃO. O CONCESSIONÁRIO deve promover, conforme calendário municipal, o uso criativo e comunitário das passarelas, com integração de arte urbana, ativações culturais e mobiliário urbano, a ser definido detalhamento por Decreto.

8.32.2. Conceito do Projeto e Projetos Executivos: deverá constar o conceito arquitetônico a ser desenvolvido nas áreas exploráveis e o respectivo projeto executivo com as licenças (ou protocolo de solicitação das mesmas), considerando as diretrizes de exploração vocacionada no Termo de Referência.

8.32.3. Plano de Gestão Ambiental: deverá conter as ações para minimizar os impactos ambientais das atividades desenvolvidas na ÁREA DA CONCESSÃO, mensurando os impactos ambientais, propondo melhorias e otimizando o uso dos recursos naturais.

8.32.4. Plano de Manutenção: O Concessionário deverá entregar o Plano de Manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO assinado pelo Engenheiro responsável pela obra/reforma e pelo representante legal do Concessionário. O Plano de Manutenção deverá ser aprovado pela Secretaria de Planejamento e pelo Poder Concedente através da unidade gestora do contrato. O Concessionário deverá prover a manutenção, limpeza, segurança, jardinagem e controle de pragas da ÁREA DA CONCESSÃO, podendo contratar terceiros para a realização destes serviços. Deverá observar a vida útil de todos os componentes do empreendimento durante o período da concessão, conforme identificado no Plano de Manutenção e de acordo com o contrato, garantindo a integridade e a manutenção operacional contínua através do cumprimento do cronograma de manutenção que compor o Plano de Manutenção. O concessionário será responsável pelo gerenciamento de trabalhos de substituição, reparação, prevenção de falhas e consertos da estrutura e dos componentes necessários para a prestação eficaz dos serviços. A manutenção dos possíveis equipamentos de climatização, sistemas de gás, comunicação e exaustão devem ocorrer periodicamente. O Concessionário deverá apresentar regularmente os laudos técnicos decorrentes das manutenções ocorridas no mês anterior, conforme periodicidade recomendada do Plano de Manutenção. Quando houver manutenção em sistemas e equipamentos que demandam certificações ou laudos, os mesmos deverão ser encaminhados ao Poder Concedente no mês subsequente. É obrigação do Concessionário fiscalizar a existência e o funcionamento eficaz assim como a limpeza periódica dos eventuais sistemas de exaustão dos estabelecimentos gastronômicos que eventualmente se instalarem na ÁREA DA CONCESSÃO. O Plano de Manutenção, deverá conter medidas de prevenção e cronograma de serviços para controle de pragas (dedetização, desratização e desinsetização). A se auferir as manutenções e zelo, adotar-se-á de Sistema de Mensuração de Desempenho e de um Verificador Independente, na aferição dos serviços prestados pelo CONCESSIONÁRIO ao bem público concessionado, a garantir a plena eficácia e melhor manutenção, conforme critério atualizado por Decreto. O CONCESSIONÁRIO efetuará a relocação da base militar do DIC objeto para a Praça dos Pescadores com todos os encargos pelo ato ao Concessionário.

8.32.5. Plano de Exploração: deverá conter o modelo e o plano de negócio a ser implementado na ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive indicando possíveis patrocínios e sublocações, se for o caso.

8.32.6. Plano de Mídia: deverá constar a estratégia de promoção, divulgação e comunicação para a ÁREA DA CONCESSÃO, o Plano de Marketing, a estratégia para *naming rights*/direitos sobre nome.

CLÁUSULA NONA - PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE

9.1. Garantir ao CONCESSIONÁRIO a plena exploração da ÁREA DA CONCESSÃO, nos termos previstos no Termo de Referência, na Lei municipal vigente e nos demais anexos.

9.2. Garantir permanentemente o livre acesso do CONCESSIONÁRIO e de sua equipe e funcionários à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do objeto da concessão, durante a vigência do Termo de Concessão.

9.3. Disponibilizar ao CONCESSIONÁRIO os bens que ficarão sob sua gestão necessários ao desenvolvimento adequado do objeto da concessão, desde a data da assinatura do Termo de Concessão, livres e desimpedidos, no estado em que se encontram.

9.4. Responsabilizar-se pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza ambiental, anteriores à data da assinatura deste Termo de Concessão, relacionados ao objeto da concessão, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à data da assinatura do Termo de Concessão, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE ou de quaisquer terceiros por ele contratados.

9.5. Disponibilizar todas as informações disponíveis e necessárias ao desenvolvimento da concessão.

9.6. Fundamentar adequadamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo do Termo de Concessão.

9.7. Indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento do Termo de Concessão.

9.8. Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste Termo de Concessão, bem como analisar as informações prestadas pelo CONCESSIONÁRIO, incluindo-se os relatórios auditados da situação contábil do CONCESSIONÁRIO, contemplando, entre outros, o balanço patrimonial e a demonstração de resultados.

9.9. Aplicar as sanções e penalidades e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular deste Termo de Concessão em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelo CONCESSIONÁRIO.

9.10. Emitir tempestivamente as autorizações que sejam necessárias à execução do objeto da concessão e que estejam sob a sua competência e responsabilidade, nos termos da legislação pertinente.

9.11. Colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para o desempenho da concessão junto aos demais órgãos municipais, estaduais ou federais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e pronto envio de manifestações necessárias para a realização do objeto desta concessão.

9.12. Emitir a ordem de serviço que fixará a data para o início da vigência do Contrato de Concessão.

9.13. O gestor do Contrato poderá contar com o apoio dos fiscais técnicos da comissão de fiscalização do contrato em tela para a emissão da ORDEM DE SERVIÇO.

9.14. O Poder Concedente poderá, a qualquer tempo, utilizar a Passarela da Barra (Passarela Estaiada Manoel Fermino da Rocha) e o respectivo espelho d'água inseridos no perímetro da concessão, para fins de uso institucional.

9.15. Considera-se uso institucional a utilização do espaço pelo Poder Concedente ou por órgãos e entidades da Administração Pública direta ou indireta, sem finalidade comercial, promocional ou publicitária, destinada exclusivamente a ações educativas, culturais, cívicas, informativas ou de interesse público, vedada qualquer forma de cobrança, patrocínio, exploração econômica ou obtenção de vantagem financeira direta ou indireta.

9.16. O exercício do uso institucional não caracterizará interferência indevida na concessão, nem ensejará direito a indenização, compensação financeira, abatimento de outorga ou reequilíbrio econômico-financeiro, por se tratar de prerrogativa inerente ao regime jurídico do bem público concedido.

9.17. O Poder Concedente comunicará previamente a CONCESSIONÁRIA quanto à realização das atividades institucionais, de modo a compatibilizar o uso do espaço com a operação da concessão, sem prejuízo da segurança dos usuários, da continuidade dos serviços e do livre acesso ao bem público.

CLÁUSULA DÉCIMA – RISCOS ALOCADOS AO CONCESSIONÁRIO

10.1. O CONCESSIONÁRIO, é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário neste CONTRATO.

10.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover levantamento pormenorizado dos riscos que assume com a assinatura do CONTRATO e adotar as medidas ou processos adequados eficientes para mitigá-los.

10.3. Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo de outros assumidos nessa concessão:

- a. manutenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do objeto da concessão expedidas por entes da Administração Municipal, Estadual e Federal;
- b. má qualidade na prestação dos serviços e atividades objeto deste contrato e o não atendimento das especificações técnicas, inclusive por fatos causados por seus subcontratados;

- c. obsolescência, a segurança, a robustez e o pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na concessão;
- d. perdas econômicas decorrentes de ineficiências, falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do objeto deste contrato, exceto por atos ou omissões do poder concedente;
- e. interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água, ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas;
- f. variação do valor de mercado do metro quadrado da área da concessão;
- g. custos decorrentes do gerenciamento de resíduos sólidos;
- h. encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto da concessão, incluindo a elevação do custo de mão de obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da concessão;
- i. inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da concessionária pelos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- j. cobrança eventual e futura de IPTU;
- l. alteração superveniente das normas aplicáveis ao contrato que não impeça a exploração econômica em conformidade com o termo de referência.
- m. variação dos custos de operação e manutenção dos SERVIÇOS, inclusive em relação a não obtenção do retorno econômico previsto pelo CONCESSIONÁRIO, ressalvadas as hipóteses de fatores imprevisíveis, fatores previsíveis e de consequências incalculáveis, casos fortuitos ou de força maior que não possam ser objeto de cobertura de seguros
- n. indisponibilidade de financiamento e/ou aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumentos das taxas de juros ou de inflação, ressalvadas as hipóteses de fatores imprevisíveis, fatores previsíveis e de consequências incalculáveis, casos fortuitos ou de força maior que não possam ser objeto de cobertura de seguros.
- o. Variação das taxas de câmbio.
- p. Mudanças no plano de investimentos ou nos projetos, por mera liberalidade do CONCESSIONÁRIO.
- q. Variação nas RECEITAS ACESSÓRIAS.
- r. Capacidade financeira e de captação de recursos do CONCESSIONÁRIO.

- s. Erros, inadequações ou omissões na PROPOSTA, estudos ou projetos elaborados pelo CONCESSIONÁRIO.
- t. Erros e defeitos de construção, obras ou serviços.
- u. Roubos, furtos, destruição, perdas ou avarias nos locais de obras ou em seus ativos.
- v. Investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes da desapropriação ou da instituição de servidões, limitações administrativas ou ocupações temporárias
- x. Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais decorrentes das obras, operação e manutenção dos BENS REVERSÍVEIS e da prestação dos SERVIÇOS, relativamente a fatos ocorridos posteriormente à DATA DA EFICÁCIA.
- z. Prejuízos decorrentes de riscos inerentes à atividade empresarial.
- aa. Atrasos ou suspensão da execução do CONTRATO em razão de decisões judiciais ou administrativas, inclusive dos órgãos de controle, por fatores imputáveis ao CONCESSIONÁRIO.
- ab. Atraso na obtenção de licenças, permissões e autorizações necessárias à execução do objeto deste CONTRATO, por ação ou omissão do CONCESSIONÁRIO.
- ac. Embargo do empreendimento, novos custos, necessidade de alteração dos projetos e/ou emissão de novas autorizações pelos órgãos competentes em razão da não observância da legislação ambiental vigente.
- ad. Riscos de saúde e segurança dos trabalhadores do CONCESSIONÁRIO.
- ae. Perecimento, destruição, roubo, furto, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS REVERSÍVEIS.
- af. Falhas nos projetos básicos e executivos, na execução das obras e na infraestrutura aplicada nos SERVIÇOS.
- ag. Atrasos e custos adicionais na execução das obras que não sejam decorrentes de risco alocado ao PODER CONCEDENTE.
- ah. Prejuízos causados a terceiros, pelo CONCESSIONÁRIO ou seus administradores, empregados, prepostos ou prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas pela CONCESSÃO.
- ai. Ocorrência de dissídio, acordo ou convenção coletiva de trabalho ou falha de fornecimento de materiais e serviços pelos contratados do CONCESSIONÁRIO, bem como ocorrência de greve do seu pessoal.
- aj. Prejuízos decorrentes de interrupções e/ou falhas no fornecimento de materiais e

serviços por fornecedores e prestadores subcontratados pelo CONCESSIONÁRIO ou falhas operacionais do CONCESSIONÁRIO.

al. Riscos relacionados à exploração de atividades que gerem RECEITAS ACESSÓRIAS e possíveis prejuízos que resultem de sua execução.

am. Greves internas de empregados do próprio CONCESSIONÁRIO ou de suas subcontratadas, ou manifestações sociais associadas à prestação deficiente dos SERVIÇOS pelo CONCESSIONÁRIO.

an. Dispendios resultantes de defeitos ocultos nos BENS REVERSÍVEIS, identificados pelo CONCESSIONÁRIO após transcorridos 05 (cinco) anos da ASSUNÇÃO DOS SERVIÇOS.

ao. Variação dos custos de operação causados por eventos extremos decorrentes de mudanças climáticas, no âmbito do excesso dos respectivos seguros previstos, sendo este um risco compartilhado com o PODER CONCEDENTE.

ap. Conforme o ANEXO V – Relatório Técnico de Inspeção da Passarela da Barra realizada em 29/09/2023, deve ser realizada a inspeção detalhada seguida de manutenção dos estais, no primeiro semestre de vigência do CONTRATO, sendo este um risco compartilhado com o PODER CONCEDENTE que poderá autorizar o reequilíbrio econômico-financeiro caso os custos e despesas superem R\$ 6.242.400,24 (seis milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos reais e vinte e quatro centavos), após a devida comprovação dos custos e da aceitabilidade dos preços, na forma de desconto no pagamento da OUTORGA ANUAL.

10.4. O CONCESSIONÁRIO declara:

a. Ter pleno conhecimento das condições das instalações de infraestrutura assumida, inclusive da natureza e extensão dos riscos por ela assumidos no CONTRATO; e

10.5. Ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua PROPOSTA e assinatura do CONTRATO.

10.6. Os riscos acima previstos, quando materializados, não darão ensejo à revisão do CONTRATO para fins de reequilíbrio econômico-financeiro em favor do CONCESSIONÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RISCOS ALOCADOS AO PODER CONCEDENTE

11.1. Os riscos a seguir listados serão suportados pelo PODER CONCEDENTE, sendo que a ocorrência dos fatos previstos nesta Cláusula poderá ensejar o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO em favor do CONCESSIONÁRIO, caso devidamente comprovados os prejuízos, bem como poderá isentar o

CONCESSIONÁRIO da aplicação de penalidades e de eventuais deduções decorrente da aplicação dos INDICADORES DE DESEMPENHO E QUALIDADE, caso comprovadamente afetem o seu desempenho e decorram dos seguintes eventos:

- a. Fato do príncipe ou ato da Administração que resultem, comprovadamente, em variações dos custos e/ou receitas do CONCESSIONÁRIO, inclusive normas, determinações e condicionantes de autoridade ou órgão ambiental que não decorram de descumprimento do CONCESSIONÁRIO das normas ambientais vigentes.
- b. Expiração do prazo contratual sem amortização integral dos investimentos, em razão de eventos decorrentes de riscos alocados ao PODER CONCEDENTE.
- c. Descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE ou por órgãos e entidades da Administração Pública, de suas obrigações contratuais, regulamentares ou legais, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a eles aplicáveis, previstos neste CONTRATO e/ou na legislação vigente.
- d. Modificação unilateral deste CONTRATO, da qual resultem, comprovadamente, em variações dos custos e/ou receitas do CONCESSIONÁRIO.
- e. Quando ocorrer evento de caso fortuito ou de força maior que não sejam passíveis de cobertura securitária, ou na parte que exceder o limite dos valores das apólices dos seguros exigidos neste CONTRATO.
- f. Determinações judiciais e administrativas para satisfação de obrigações originalmente imputáveis ao PODER CONCEDENTE, inclusive entes e órgãos integrantes de sua esfera administrativa, inclusive reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados ao PODER CONCEDENTE ou a outras empresas contratadas pelo PODER CONCEDENTE.
- g. Mudanças nos projetos a pedido do PODER CONCEDENTE que acarretem aumento de custos ou despesas não previstas inicialmente.
- h. Atrasos ou suspensão da execução do CONTRATO em razão de decisões judiciais ou administrativas, inclusive dos órgãos de controle, por fatores não imputáveis ao CONCESSIONÁRIO.
- i. Atraso na obtenção de licenças, permissões e autorizações necessárias à execução do objeto deste CONTRATO, por ação ou omissão do órgão ou entidade da Administração Pública responsável ou do Poder Concedente.
- j. Atraso nas obras e atividades decorrentes da demora na obtenção de licenças ambientais ou autorizações de órgãos públicos a cargo do CONCESSIONÁRIO quando os prazos de análise do órgão responsável pela emissão das licenças ou autorizações ultrapassarem aqueles previstos nas normas aplicáveis ou aqueles informados pelo órgão público, exceto se decorrente de fato imputável ao CONCESSIONÁRIO.

k. Eventos decorrentes de atos ou fatos, ocorridos antes da DATA DE EFICÁCIA e que não sejam de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, inclusive passivos e danos ambientais de eventos preexistentes, que tenham sido identificados pelo CONCESSIONÁRIO ou a ele comunicados, exclusive condicionantes e outros custos de regularização ambiental já conhecidos antes da assunção dos BENS REVERSÍVEIS pelo CONCESSIONÁRIO.

l. Riscos geológicos e arqueológicos, incluindo a eventual descoberta de sítios históricos e arqueológicos que afetem a execução do CONTRATO.

m. Dispendios resultantes de defeitos ocultos nos BENS REVERSÍVEIS dentro do prazo de 05 (cinco) anos da assunção dos serviços.

n. Paralisação de serviços públicos necessários ao desenvolvimento das atividades (como do fornecimento de energia elétrica).

o. Compartilhar com o CONCESSIONÁRIO o risco com a inspeção detalhada seguida de manutenção dos estais, em conformidade com o ANEXO VII do ETP – Relatório Técnico de Inspeção da Passarela da Barra realizada em 29/09/2023, cabendo ao CONCESSIONÁRIO todas as despesas até o limite de R\$ 6.242.400,24 (seis milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos reais e vinte e quatro centavos), restando compartilhado com o PODER CONCEDENTE, após a devida comprovação dos custos e da aceitabilidade dos preços, o reequilíbrio econômico-financeiro dos valores que superem este limite. O reequilíbrio econômico-financeiro se dará na forma de desconto no pagamento da OUTORGA ANUAL.

11.2. Não caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor do CONCESSIONÁRIO:

a. Quando os prejuízos sofridos derivarem da ocorrência de negligência, imprudência, imperícia, inépcia ou omissão na exploração dos SERVIÇOS e no tratamento dos riscos a ela alocados;

b. Quando, de qualquer forma e em qualquer medida, o CONCESSIONÁRIO tenha concorrido, direta ou indiretamente, para o evento causador do desequilíbrio;

c. Se a materialização dos eventos motivadores do pedido por parte do CONCESSIONÁRIO não ensejar efetivo impacto nas condições contratuais e não acarretar efetivo prejuízo decorrente do desequilíbrio na equação econômico-financeira do CONTRATO que possa ser demonstrado em sua exata medida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

12.1. Considera-se preservada a equação econômico-financeira deste Termo de Concessão sempre que mantidas as condições originalmente pactuadas, observadas a

proposta vencedora, a modelagem econômico-financeira do certame, a matriz de riscos, o valor da outorga, as obrigações assumidas pela concessionária, os encargos de manutenção, operação, conservação e exploração econômica autorizada, bem como as demais condições estabelecidas no edital, no Termo de Referência e neste instrumento.

12.2. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não constitui mecanismo de garantia de rentabilidade, de compensação por erro de proposta, de cobertura de ineficiência operacional ou de neutralização dos riscos ordinários da atividade empresarial, somente sendo admitida nas hipóteses expressamente previstas neste contrato, na matriz de riscos ou na legislação aplicável, mediante demonstração objetiva do evento causador, do nexo causal e do efetivo impacto econômico-financeiro.

12.3. A alocação de riscos prevista neste contrato prevalecerá sobre qualquer pleito de recomposição. A materialização de risco expressamente atribuído à concessionária não ensejará direito à revisão contratual, ainda que gere aumento de custos, redução de receitas, atraso, necessidade de adequação operacional ou alteração das condições econômicas originalmente estimadas pela concessionária.

12.4. Poderá haver recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor da concessionária somente quando demonstrada a ocorrência de evento superveniente, não imputável à concessionária, que produza impacto direto, relevante e comprovado sobre a execução contratual, desde que se enquadre em uma das seguintes hipóteses:

I – fato da Administração ou ato do Poder Concedente que altere, de forma unilateral e relevante, os encargos da concessionária;

II – fato do príncipe que impacte diretamente os custos ou receitas da concessão, desde que não decorrente de descumprimento legal, regulatório, ambiental, urbanístico, trabalhista, fiscal ou operacional pela concessionária;

III – caso fortuito ou força maior, quando seus efeitos não estiverem alocados à concessionária pela matriz de riscos;

IV – alteração legal, regulatória, ambiental, urbanística ou técnica superveniente, de cumprimento obrigatório, que modifique substancialmente os encargos originalmente assumidos, desde que não relacionada a obrigação já prevista no edital, no Termo de Referência, no contrato ou na legislação vigente à época da proposta;

V – evento expressamente alocado ao Poder Concedente na matriz de riscos;

VI – evento expressamente classificado como risco compartilhado, nos limites, condições e procedimentos previstos neste contrato.

12.5. Também poderá haver recomposição em favor do Poder Concedente quando evento superveniente, alteração de encargos, redução de custos, criação de nova fonte de receita,

ganho extraordinário, alteração normativa, inovação tecnológica, modificação de obrigações ou qualquer outro fato relevante alterar positivamente a equação econômico-financeira em benefício da concessionária, desde que não se trate de ganho ordinário de eficiência decorrente de boa gestão empresarial.

12.6. Não ensejarão recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, dentre outros:

I – variações ordinárias de demanda, fluxo de visitantes, procura comercial, ocupação de espaços ou interesse de terceiros na exploração econômica autorizada;

II – frustração de receitas estimadas, inclusive receitas comerciais, receitas acessórias, receitas de publicidade, patrocínios, naming rights, eventos, exploração do espelho d'água ou cessão de espaços;

III – erro, omissão, insuficiência ou inadequação da proposta, do plano de negócios, dos estudos internos, da estratégia comercial ou da estimativa de custos da concessionária;

IV – aumento ordinário de custos operacionais, administrativos, financeiros, tributários, trabalhistas, previdenciários, ambientais, securitários, de manutenção, segurança, limpeza, conservação, gestão, licenciamento ou operação;

V – custos decorrentes da ineficiência, imperícia, negligência, imprudência, atraso, falha de planejamento, falha de projeto, falha de execução, falha de manutenção ou descumprimento contratual pela concessionária;

VI – prejuízos decorrentes de fornecedores, subcontratados, prestadores de serviço, empregados, administradores, prepostos ou parceiros comerciais da concessionária;

VII – alterações de preços privados praticados pela concessionária em suas atividades comerciais, salvo quando decorrentes de imposição direta do Poder Concedente ou de evento alocado ao Poder Concedente;

VIII – obrigações de obtenção e manutenção de licenças, autorizações, aprovações, alvarás e demais atos necessários à implantação, operação e exploração econômica autorizada, quando tais obrigações estiverem atribuídas à concessionária;

IX – custos e riscos inerentes à exploração de receitas acessórias, inclusive publicidade, patrocínios, naming rights, eventos e demais atividades autorizadas;

X – custos de manutenção ordinária, preventiva e corretiva dos bens, equipamentos, estruturas, acessos, elevadores, sistemas, instalações e áreas concedidas, salvo hipótese expressamente prevista como risco do Poder Concedente ou risco compartilhado;

XI – qualquer evento expressamente alocado à concessionária na matriz de riscos.

12.7. A revisão ordinária do contrato poderá ser instaurada pelo Poder Concedente a cada 5 (cinco) anos, contados da Data de Eficácia, com a finalidade de avaliar a execução contratual, a adequação dos parâmetros operacionais, ambientais, tecnológicos, de manutenção, fiscalização, acessibilidade, segurança, conservação, exploração econômica autorizada e atendimento ao interesse público.

12.8. A revisão ordinária não gera direito automático à redução da outorga, à indenização, à compensação financeira, à prorrogação do prazo, à alteração de obrigações, à revisão da matriz de riscos ou à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro. Eventual alteração decorrente da revisão ordinária dependerá de processo administrativo próprio, motivação expressa, demonstração de interesse público, compatibilidade com a matriz de riscos e formalização por termo aditivo, quando cabível.

12.9. No procedimento de revisão ordinária, o Poder Concedente poderá avaliar, sem prejuízo de outros aspectos pertinentes:

- I – o cumprimento das obrigações contratuais pela concessionária;
- II – a qualidade da manutenção, conservação, segurança, limpeza, acessibilidade e operação do equipamento público;
- III – a preservação do acesso público livre e gratuito às áreas de circulação da Passarela;
- IV – a regularidade da exploração econômica autorizada;
- V – a conformidade das receitas acessórias declaradas;
- VI – a suficiência dos mecanismos de fiscalização e controle;
- VII – a necessidade de adequações tecnológicas, ambientais, urbanísticas ou operacionais;
- VIII – a conveniência de novos investimentos, desde que compatíveis com o objeto da concessão e com o interesse público.

12.10. A revisão extraordinária poderá ser requerida por qualquer das partes, a qualquer tempo, diante da ocorrência de evento apto a alterar a equação econômico-financeira do contrato, desde que observada a matriz de riscos e devidamente demonstrados o evento causador, o nexa causal, a extensão do impacto e a adequação da medida de recomposição pretendida.

12.11. O requerimento de revisão extraordinária formulado pela concessionária deverá ser apresentado em processo administrativo próprio e conter, no mínimo:

I – identificação precisa do evento apontado como causador do desequilíbrio, com indicação da data de ocorrência, duração, circunstâncias relevantes e enquadramento na matriz de riscos;

II – demonstração de que o evento não está alocado à concessionária;

III – descrição dos impactos econômicos diretos e indiretos, efetivamente suportados, acompanhada da respectiva memória de cálculo;

IV – demonstração do nexo causal entre o evento alegado e o impacto econômico-financeiro suportado;

V – relatório técnico, laudo, parecer econômico-financeiro, estudo independente ou documento equivalente, quando necessário à comprovação do pedido;

VI – documentos contábeis, fiscais, contratuais e financeiros pertinentes, inclusive notas fiscais, contratos, recibos, orçamentos, balancetes, demonstrações de resultado, registros de receitas, registros de despesas e demais documentos comprobatórios;

VII – indicação dos regimes contábil, fiscal e tributário aplicáveis às receitas ou custos impactados;

VIII – demonstração circunstanciada dos pressupostos utilizados para estimar impactos futuros, quando houver;

IX – indicação objetiva da forma de recomposição pretendida, acompanhada de justificativa técnica e econômica;

X – declaração de que as informações prestadas são completas, verdadeiras e compatíveis com os registros contábeis e fiscais da concessionária.

12.12. O Poder Concedente poderá determinar diligências, solicitar documentos complementares, requisitar esclarecimentos, exigir laudos, realizar vistorias, promover auditorias, consultar órgãos técnicos, requerer manifestação jurídica e econômico-financeira, bem como solicitar a atuação de terceiros especializados para subsidiar a análise do pedido.

12.13. A análise do pedido de revisão extraordinária deverá considerar, obrigatoriamente:

I – a matriz de riscos do contrato;

II – a proposta vencedora;

III – a modelagem econômico-financeira de referência do certame;

IV – os encargos originalmente assumidos pela concessionária;

V – a natureza do evento alegado;

VI – os impactos positivos e negativos decorrentes do mesmo evento;

VII – eventual redução de custos, aumento de receitas, ganho operacional, ganho tecnológico ou ganho de eficiência;

VIII – a preservação do interesse público;

IX – a manutenção do acesso público livre e gratuito às áreas de circulação da Passarela;

X – a vedação à transferência indevida de riscos ordinários da concessão ao Município.

12.14. A ausência de manifestação conclusiva do Poder Concedente no prazo de análise não importará aprovação tácita do pedido, nem autorizará a concessionária a suspender obrigações, reduzir níveis de serviço, alterar unilateralmente encargos, deixar de pagar outorga, modificar preços privados, restringir o acesso público gratuito ou implementar qualquer medida de recomposição sem decisão administrativa expressa.

12.15. A decisão sobre o pedido de recomposição deverá ser motivada e precedida, quando cabível, de manifestação técnica, jurídica, econômico-financeira e contábil, especialmente quando a medida pretendida envolver alteração de outorga, prazo, encargos, investimentos, receitas acessórias, compensações ou qualquer impacto financeiro ao Município.

12.16. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deverá priorizar mecanismos que não impliquem desembolso direto pelo Município, podendo ocorrer, isolada ou cumulativamente, mediante:

I – revisão do valor da outorga onerosa, inclusive por desconto, diferimento, compensação ou reprogramação, quando compatível com a matriz de riscos;

II – autorização de novas receitas acessórias, desde que compatíveis com a legislação, com o interesse público, com a finalidade da concessão e com a preservação do acesso gratuito às áreas de circulação;

III – ajuste de obrigações, prazos intermediários, cronogramas ou investimentos, desde que não comprometa a segurança, acessibilidade, conservação, manutenção, operação adequada do bem público ou a finalidade da concessão;

IV – prorrogação do prazo da concessão, somente em caráter excepcional, desde que observados os limites da legislação municipal, a conveniência administrativa, o interesse público, a avaliação satisfatória da concessionária;

12.17. A indenização direta ou compensação financeira pelo Município somente será admitida em caráter excepcionalíssimo, mediante demonstração da impossibilidade ou inadequação dos demais mecanismos de recomposição, decisão motivada da autoridade competente, fundamento legal específico, disponibilidade orçamentária e observância das normas de direito financeiro e responsabilidade fiscal.

12.18. Na hipótese de novos investimentos, serviços adicionais, alterações de encargos ou intervenções determinadas pelo Poder Concedente, os valores deverão ser demonstrados com base em preços de mercado, sistemas referenciais de custos aplicáveis, orçamentos analíticos ou sintéticos, metodologia paramétrica idônea, cotações justificadas ou laudos técnicos, sempre sujeitos à análise de aceitabilidade pelo Poder Concedente.

12.19. Quando tecnicamente adequado, a recomposição poderá ser apurada por meio de fluxo de caixa marginal, restrito aos efeitos do evento causador do desequilíbrio, considerando apenas os dispêndios, investimentos, custos, receitas, reduções de custos, ganhos de eficiência e demais impactos diretamente relacionados ao evento analisado.

12.20. A utilização de fluxo de caixa marginal não poderá servir para revisar integralmente a proposta vencedora, garantir rentabilidade mínima, corrigir erro de proposta, compensar frustração de receitas, transferir riscos ordinários ao Município ou alterar a alocação de riscos originalmente pactuada.

12.21. No caso específico da inspeção detalhada e manutenção dos estais da Passarela, eventual recomposição somente poderá ser avaliada se os custos e despesas efetivamente necessários superarem o valor referencial de R\$ 6.242.400,24, observado o disposto na matriz de riscos e desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I – realização de inspeção detalhada por profissional ou empresa tecnicamente habilitada;

II – apresentação de relatório técnico circunstanciado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou documento equivalente, quando cabível;

III – demonstração de que os serviços são necessários à segurança, integridade, conservação ou regular funcionamento da estrutura;

IV – apresentação de orçamento detalhado, com quantitativos, composições de custos, memória de cálculo, cotações ou referenciais de mercado;

V – comprovação da efetiva execução dos serviços por meio de medições, notas fiscais, relatórios, registros fotográficos, laudos e demais documentos exigidos pelo Poder Concedente;

VI – análise de aceitabilidade dos preços pelo Poder Concedente;

VII – demonstração de que o custo excedente não decorre de erro de projeto, falha de planejamento, ineficiência, atraso, omissão, inadequada manutenção, contratação antieconômica ou conduta imputável à concessionária.

12.22. A eventual recomposição relacionada aos estais, se admitida pelo Poder Concedente, deverá ocorrer preferencialmente mediante desconto, compensação ou reprogramação da outorga anual, nos limites do impacto comprovado e aceito pela Administração, vedada a geração de direito automático à indenização direta, à prorrogação contratual ou à alteração da matriz de riscos.

12.23. Em cada processo de recomposição deverão ser considerados, de forma conjunta, os pleitos existentes de ambas as partes, compensando-se impactos econômico-financeiros positivos e negativos decorrentes dos eventos analisados, inclusive aqueles que beneficiem a concessionária ou reduzam seus custos.

12.24. A parte interessada deverá comunicar formalmente o evento potencialmente causador de desequilíbrio em prazo razoável, preferencialmente em até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua ciência, apresentando os elementos disponíveis para sua caracterização. A ausência de comunicação tempestiva poderá ser considerada na análise do nexo causal, da extensão do impacto e da possibilidade de mitigação dos danos.

12.25. O direito à recomposição ficará prejudicado quanto aos efeitos que poderiam ter sido evitados ou mitigados pela parte interessada mediante atuação diligente, comunicação tempestiva, adoção de medidas razoáveis ou cumprimento adequado de suas obrigações contratuais.

12.26. A omissão da parte interessada em formular pedido de recomposição importará renúncia ao direito após o prazo de 5 (cinco) anos contados da ciência inequívoca do evento que deu causa ao alegado desequilíbrio, ressalvadas as hipóteses de fato continuado, evento de conhecimento posterior ou impossibilidade comprovada de apuração imediata de seus efeitos.

12.27. O Poder Concedente, diretamente ou por terceiros por ele indicados, terá livre acesso às informações, documentos, bens, instalações, contratos, livros, registros contábeis, dados fiscais, dados operacionais, relatórios de receita, notas fiscais, contratos com terceiros, demonstrativos financeiros e demais elementos necessários à apuração do desequilíbrio alegado, à fiscalização da outorga e à verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

12.28. A recusa injustificada da concessionária em apresentar documentos, permitir auditoria, franquear acesso a informações, demonstrar custos ou comprovar receitas poderá ensejar o indeferimento do pedido de recomposição, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais cabíveis.

12.29. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro somente produzirá efeitos após decisão expressa do Poder Concedente e, quando implicar alteração contratual, após a formalização do respectivo termo aditivo, observadas as exigências legais, orçamentárias, financeiras e procedimentais aplicáveis.

12.30. Eventuais divergências quanto à existência do desequilíbrio, ao enquadramento do evento na matriz de riscos, à metodologia de cálculo, aos valores apurados ou à forma de recomposição não suspendem nem alteram as obrigações contratuais da concessionária, inclusive quanto à manutenção, segurança, conservação, operação, acessibilidade, pagamento de outorga, prestação de informações e preservação do acesso público gratuito.

12.31. Enquanto não houver decisão expressa do Poder Concedente, fica vedado à concessionária suspender, reduzir, condicionar ou alterar unilateralmente a execução das obrigações contratuais, bem como restringir o uso público da Passarela ou utilizar o pedido de recomposição como justificativa para inadimplemento contratual.

12.32. Não sendo alcançada solução consensual quanto ao pedido de recomposição, as partes poderão utilizar os mecanismos de solução de controvérsias previstos neste contrato, sem prejuízo da continuidade da execução contratual, da preservação do interesse público e da adoção das medidas administrativas cabíveis pelo Poder Concedente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INDENIZAÇÕES NO CASO DE RESCISÃO UNILATERAL

13.1. No caso da rescisão unilateral pelo interesse público, o PODER CONCEDENTE providenciará os levantamentos necessários sobre os investimentos e perdas de lucros cessantes do CONCESSIONÁRIO, necessários à determinação do montante da indenização, sendo que, para isto o CONCESSIONÁRIO deverá oferecer todas as facilidades nas diligências fiscais e contábeis ao PODER CONCEDENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES

14.1. O não cumprimento pela concessionária das cláusulas deste contrato e de seus anexos, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitante, das penalidades fixadas nesta cláusula.

14.1.1. O PODER CONCEDENTE, na definição da categoria da infração e na dosimetria das penalidades, levará em consideração as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da infração e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de usuários e outros possíveis atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração, além dos

seguintes elementos:

- a. a natureza e gravidade da infração, sobretudo quanto à extensão dos danos causados pela concessionária para o PODER CONCEDENTE, usuários e terceiros;
- b. as vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência da infração;
- c. a intenção da concessionária em incidir na infração contratual ou legal;
- d. as circunstâncias antecedentes, sejam atenuantes ou agravantes, da concessionária, inclusive eventuais reincidências.

14.1.2. Pela inexecução total ou parcial das obrigações previstas no presente termo de concessão de uso, o MUNICÍPIO poderá aplicar multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato e poderá rescindir unilateralmente o termo de contrato, na forma do subitem 14.2.4.

14.1.3. Além do disposto na subcláusula acima, comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o CONTRATADO que:

14.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

14.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato.

14.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato.

14.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

14.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

14.1.9. O MUNICÍPIO poderá ainda aplicar ao CONCESSIONÁRIO cumulativamente às penalidades previstas no subitem 14.1, as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Pelo não cumprimento das obrigações assumidas, o CONCESSIONÁRIO ficará sujeito às seguintes penalidades, garantida a prévia defesa, sem prejuízo das demais cominações aplicáveis:

14.2.1. ADVERTÊNCIA, quando o CONCESSIONÁRIO der causa à inexecução parcial do contrato e não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.2.2. IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR com o Município de Balneário Camboriú, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155, da Lei 14.133/21, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156 § 4º da Lei Federal nº

14.133/2021);

14.2.3. DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155, da Lei nº 14.133/21, bem como nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155, da Lei 14.133/21, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156 §5º da Lei Federal nº 14.133/2021).

14.2.4. MULTAS variáveis entre 0,5 e 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, nos seguintes casos:

- a. Não atendimento às normas regulamentares da Saúde Pública e das normas legais deste MUNICÍPIO;
- b. Desobediência ou oposição às ações da fiscalização do PODER CONCEDENTE, de qualquer espécie;
- c. Recusa na aceitação de qualquer comunicação, no que se refere à correção, cumprimentos de normas e de penalidades; e
- d. Não atender aos pedidos de informações do PODER CONCEDENTE, atinentes a esta Concessão, dentro dos prazos concedidos.

14.3. A incidência de multas do presente contrato poderá ser cumulada a outras penalidades e a sua aplicação não impedirá que o MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ adote as medidas judiciais cabíveis.

14.4. A cobrança de multas será feita, diretamente do CONCESSIONÁRIO, mediante comunicação expressa.

14.5. As penalidades aqui previstas não excluem a possibilidade de rescisão administrativa do contrato.

14.6. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao CONTRATANTE (art. 156 § 9º da Lei Federal nº 14.133/2021).

14.7. Quando forem verificadas situações que ensejem a aplicação das penalidades previstas nesta cláusula, o MUNICÍPIO por meio de seu agente fiscalizador dará início ao procedimento administrativo para apuração dos fatos e, quando for o caso, a imputação de penalidades, garantindo ao CONCESSIONÁRIO o exercício do contraditório e da ampla defesa.

14.8. Poderá, ainda, o CONCESSIONÁRIO, responder por perdas e danos, independentemente das sanções estabelecidas no presente contrato.

14.9. A aplicação das sanções administrativas, o cancelamento do registro do fornecedor e a rescisão serão precedidos de processo administrativo, cujo aviso de instauração será publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, facultada a defesa prévia do interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

14.10. O processo administrativo tramitará por meio eletrônico e as intimidades do interessado serão efetuadas por meio da plataforma digital 1Doc ou por nova plataforma digital que o substitua.

14.11. A intimação será enviada para o endereço eletrônico do CONCESSIONÁRIO, devendo o mesmo observar a obrigação de manter sempre atualizados os seus dados cadastrais, incluindo a alteração do endereço eletrônico informado quando da licitação/contratação.

14.12. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente (art. 159 da Lei Federal nº 14.133/2021).

14.13. A personalidade jurídica do CONTRATADO poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o CONTRATADO, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei Federal nº 14.133/2021).

14.14. O CONTRATANTE deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Municipal (art. 161 da Lei Federal nº 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

15.1. O CONTRATANTE se reserva o direito de extinguir o contrato, a qual deverá ser formalmente motivado nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas seguintes situações:

- a. Não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- b. Desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para

acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

c. Promover alteração social ou modificar a finalidade ou estrutura da empresa que, a juízo do Município, restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

d. Decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

e. Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

f. Atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;

g. Por razões de interesse público, justificadas pelo MUNICÍPIO;

h. Não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

i. Demais hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021.

j. O CONCESSIONÁRIO reconhece os direitos do CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

15.2. Rescindido o termo de concessão, a posse do imóvel será revertida desde logo em favor do MUNICÍPIO, independentemente de notificação.

15.3. Independentemente do prazo de vigência, o contrato poderá ser rescindido, no prazo de 60 (sessenta) dias, mediante instauração de procedimento administrativo, assegurando-se ao CONCESSIONÁRIO o direito à ampla defesa, se este:

a) Encerrar suas atividades, desviar-se de suas finalidades, negligenciar na manutenção dos itens de segurança e de qualidade dos serviços oferecidos à população, omitir-se na preservação e conservação dos bens objeto da concessão, ou incorrer em práticas ou execução de obras e serviços em desacordo com as cláusulas contratuais.

b) Reincidir em infração a preceito da legislação ambiental, urbanística ou sanitária de quaisquer esferas federativas, ou a normas de segurança ou de proteção ao consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PROCESSAMENTO DE DADOS E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO DE USO

16.1. O CONCESSIONÁRIO aceita que os seus dados, sensíveis ou não, sejam tratados e processados de forma a possibilitar a execução deste contrato, autorizando expressamente a divulgação das informações e de todos os documentos apresentados, em observância aos princípios da publicidade e da transparência que regem a Administração

Pública e nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

16.2. Durante todo o seu prazo de vigência, a transferência da concessão somente poderá ocorrer mediante prévia anuência do poder concedente, observadas as condições fixadas neste contrato e desde que não se coloque em risco a execução do objeto.

16.3. A transferência da concessão somente poderá ser autorizada depois de realizadas as manutenções, reformas, construções e investimentos necessários para operação dos equipamentos turísticos, e mediante a comprovação do compromisso de cumprimento regular das obrigações assumidas pela concessionária. Para fins de obtenção da anuência para a transferência da concessão, o interessado deverá:

16.3.1. Atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do objeto da concessão;

16.3.2. Prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e

16.3.3. Comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste contrato.

16.4. A transferência total ou parcial da concessão, sem a prévia autorização do poder concedente, implicará a caducidade da concessão.

16.5. Para fins da autorização de que trata esta cláusula, o poder concedente examinará o pedido apresentado pela concessionária no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à concessionária, ao eventual interessado e ao(s) financiador(es), bem como convocar os acionistas controladores da concessionária e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – MEDIDAS ACAUTELADORAS

17.1. Consoante o art. 45 da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, a Administração poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – COMPLIANCE

18.1. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992) e a Lei Federal nº 12.846/2013 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") e, se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por ela contratados. No exercício dos direitos e obrigações previstos neste contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições, ou ainda em relação a quaisquer outros negócios envolvendo o CONTRATANTE, a CONTRATADA se obriga a:

a. Não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente.

b. Adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das Leis Anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores e colaboradores ou terceiros por ela contratados.

c. A violação das Leis Anticorrupção e/ou da obrigação de monitoramento será considerada infração grave a este contrato e consistirá em justa causa para sua rescisão motivada, a critério do CONTRATANTE, sem qualquer ônus para este e sem prejuízo da cobrança das perdas e danos decorrentes da infração.

d. A CONTRATADA declara que não sofreu nenhuma investigação, inquérito ou processo administrativo ou judicial relacionados ao descumprimento das Leis Anticorrupção ou de lavagem de dinheiro e que suas atividades estão em conformidade com as Leis Anticorrupção, obrigando-se a informar ao CONTRATANTE imediatamente caso seja iniciada qualquer investigação de suas atividades com base em quaisquer das Leis Anticorrupção.

18.2. Aplicam-se, ainda, os princípios e normas estabelecidos no Código de Conduta da Prefeitura de Balneário Camboriú e as disposições da Lei Federal nº 12.846/2013.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – GARANTIA

19.1. Como garantia do cumprimento integral das obrigações contratuais, inclusive indenizações a terceiros e multas que venham a ser aplicadas, o CONTRATADO se obriga a prestar garantia na forma do item 14 do Edital.

19.2. O valor da garantia será atualizado nas mesmas condições do valor contratual.

19.3. A garantia ficará à ordem do CONTRATANTE e somente será restituída após o aceite definitivo, mediante a emissão do termo de aceite definitivo ou documento equivalente.

19.4. No caso de alteração do valor deste contrato ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

19.5. Sendo a garantia prestada na modalidade de caução em dinheiro, esta poderá ser retirada/levantada pelo CONTRATANTE, total ou parcialmente, para fins de cobertura de pagamento das multas previstas neste contrato.

19.6. Se o valor da garantia for utilizado, total ou parcialmente, em pagamento de qualquer obrigação, inclusive indenização a terceiros ou pagamento de multas, o CONTRATADO

deverá efetuar a respectiva reposição no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável por igual período a critério do CONTRATANTE, contados da data e, que for notificado.

19.7. A inobservância do prazo fixado para a reposição da garantia de execução acarretará a aplicação de multa de 0,2% (dois décimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso.

19.8. O atraso superior a 10 (dez) dias úteis autoriza a rescisão unilateral do contrato e sujeitará o CONTRATADO às sanções previstas no Edital e deste contrato, sem prejuízo das demais cominações legais.

19.9. Na hipótese de rescisão unilateral do contrato, o CONTRATANTE executará a garantia para o seu ressarcimento e o pagamento das multas e indenizações.

19.10. Será considerada extinta a garantia:

I. No prazo de 90 (noventa) dias corridos após o término da obra, se o CONTRATANTE não comunicar a ocorrência de sinistros, hipótese em que o prazo será ampliado nos termos da comunicação;

II. Com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas a título de garantia, acompanhada de declaração do CONTRATANTE de que o CONTRATADO cumpriu integralmente o contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CASOS OMISSOS

20.1. Este contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal vigente e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito único.

20.2. Os casos e situações omissas serão resolvidos de comum acordo, com base na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLÁUSULAS GERAIS

21.1. Incumbirá ao CONTRATANTE divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial do Município.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

22.1. Fica eleito o foro de Balneário Camboriú, SC, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes da execução do presente contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que possa produzir os devidos efeitos legais.

Balneário Camboriú/SC, XX de xxxxx de XXXX.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL

Prefeita Poder Concedente

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Concessionário

EVANDRO NEIVA OLIVEIRA

Secretário de Turismo

FABIO ALLAN FIEDLER

Diretor-Presidente BC Investimentos S/A

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Concessionário

JOSÉ EDELTRUDES DA COSTA FERREIRA NETO

Secretário de Compras e Patrimônio