



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 1 de 13

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR — ETP

Concessão onerosa de uso de área das ruínas do antigo teleférico e entorno, às margens do Lago Guanabara, para implantação e exploração de empreendimento turístico-gastronômico temático (art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. Premissa: a orla do Lago Guanabara e o teleférico como patrimônio turístico do Município

A presente contratação tem por objeto a concessão onerosa de uso de área localizada nas ruínas do antigo teleférico e em seu entorno imediato, às margens do Lago Guanabara — também referido como Lago do Cassino —, integrante do imóvel público registrado sob a matrícula nº 16.610 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lambari/MG. Trata-se de sítio de excepcional valor paisagístico, turístico e simbólico para o Município de Lambari, para o sul de Minas Gerais e para o circuito das estâncias hidrominerais mineiras.

O sítio comporta dupla dimensão que condiciona toda a fase preparatória: (i) é bem público de forte valor cênico e de memória urbana, cuja requalificação deve preservar a identidade histórica do lugar; e (ii) é ativo turístico ocioso e degradado, cuja reativação depende de investimento privado qualificado. Compreender essa dupla natureza é premissa indispensável, pois a contratação deve, a um só tempo, valorizar, preservar e dinamizar o uso do bem, sem comprometer a fruição pública da orla nem a paisagem do Lago Guanabara.

1.2. Contextualização histórica

1.2.1. As origens: as Águas Virtuosas do sul de Minas

A ocupação do território de Lambari vincula-se ao desbravamento do sul de Minas Gerais e à descoberta das fontes de águas minerais que definiriam a vocação do lugar. Segundo a tradição local e os registros cronológicos do Município, as águas foram identificadas por volta de 1780, atraindo enfermos e viajantes em busca de suas propriedades curativas e ensejando a formação de um arraial originalmente nominado Águas Virtuosas.

Entre 1815 e 1826 realizaram-se os primeiros estudos médicos sobre as propriedades terapêuticas das águas, o que conferiu ao povoado gradativa condição de destino de cura. A fama das fontes projetou o lugar para além do horizonte regional e impulsionou seu desenvolvimento como estação de águas.

A institucionalização acompanhou o florescimento: em 1850 constituiu-se a paróquia e, em 16 de setembro de 1901, foi criado o município de Águas Virtuosas, por lei estadual. Em 27 de dezembro de 1930, o Município passou a denominar-se Lambari.

1.2.2. Américo Werneck e a invenção da estância hidromineral

A Lambari contemporânea é fruto do projeto urbanístico-sanitarista concebido, a partir de 1909, por Américo Werneck, que, por designação do governo de Minas Gerais, assumiu a administração da então Águas Virtuosas com a missão de transformá-la em uma das principais estâncias hidrominerais do país, em sintonia com o ideário higienista e modernizador do início do século XX.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 2 de 13

A inauguração do complexo termal, em 24 de abril de 1911, ocorreu com solenidade prestigiada por autoridades da República e do Estado, registro do simbolismo nacional atribuído ao empreendimento. Antes disso, em 18 de maio de 1906, o Estado de Minas Gerais havia incorporado ao patrimônio público o Parque das Fontes, o Balneário e o Cassino, consolidando o núcleo turístico que faria a fama da cidade.

1.2.3. O Lago Guanabara e o Parque das Águas

No coração do conjunto turístico consolidou-se o Parque das Águas, com suas fontes minerais, e o Lago Guanabara, espelho d'água que se tornou o principal cartão-postal do Município. Objeto de obras de qualificação ao longo do século XX, o Lago Guanabara firmou-se como espaço de contemplação, passeio e lazer — sede tradicional de passeios de pedalinho e embarcações de recreio —, articulando, em uma única paisagem, a água, o Cassino e a memória da cidade-balneário.

1.2.4. O teleférico e a memória urbana lambariense

Em sua fase áurea de destino turístico, Lambari dotou-se de equipamentos de visitação que traduziam o espírito de modernidade e lazer da estância hidromineral. Entre eles, o teleférico ocupou lugar de destaque no imaginário coletivo, oferecendo ao visitante a experiência da contemplação da cidade, do Lago Guanabara e das serras do entorno a partir do alto, e integrando o roteiro turístico que projetou nacionalmente a cidade das águas.

Desativado e progressivamente deteriorado, o equipamento subsiste hoje na forma de ruínas às margens do Lago Guanabara. Tais remanescentes, ainda que privados de sua função original, permanecem como referência da memória urbana e afetiva de Lambari, marco de um tempo em que o turismo de águas conferia à cidade centralidade no cenário mineiro e nacional. A requalificação do sítio, com preservação e ressignificação dessa memória, é justamente o vetor que orienta a presente contratação.

1.2.5. Regime jurídico do imóvel

O imóvel de que a área faz parte é bem público municipal, registrado sob a matrícula nº 16.610, com área total de 802.890,00 m² e área construída existente de 57,18 m². A área a ser concedida corresponde às ruínas do antigo teleférico, seu entorno imediato e os espaços necessários à operação, junto à orla do Lago Guanabara, conforme delimitação a constar do croqui anexo ao edital. A outorga de sua concessão está autorizada pela Lei Municipal nº 2.436, de 23 de março de 2026 (art. 1º, inciso III — Teleférico), e disciplinada, no que couber, pela Lei Municipal nº 2.437, de 23 de março de 2026. As intervenções no sítio submetem-se à legislação urbanística, ambiental e de proteção da paisagem e da memória, bem como à prévia aprovação da Administração e dos órgãos competentes, sobretudo em razão da interface do empreendimento com o corpo hídrico do Lago Guanabara.

1.2.6. Uso atual do sítio e seu estado de conservação

A área objeto da concessão encontra-se, atualmente, em condições físicas precárias e de significativa degradação, sem uso econômico ou turístico regular. As estruturas remanescentes do antigo teleférico demandam intervenções substanciais de recuperação, requalificação e adequação funcional, aproximando-se, sob a ótica dos investimentos necessários, da implantação de um novo equipamento turístico, e não da mera ocupação de estrutura existente.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 3 de 13

1.3. Problema concreto identificado

Não obstante o valor cênico e simbólico do sítio, a área permanece ociosa e degradada, o que produz, ao menos, cinco efeitos negativos identificáveis.

Primeiro: a degradação progressiva das ruínas e do entorno aprofunda a perda de um marco da memória urbana e do patrimônio turístico do Município.

Segundo: a orla do Lago Guanabara, principal cartão-postal de Lambari, é privada de equipamento âncora capaz de qualificar a permanência, o consumo e a experiência do visitante junto à lâmina d'água.

Terceiro: o Município deixa de estruturar produto turístico competitivo, fragilizando seu posicionamento no circuito regional das estâncias hidrominerais do sul de Minas Gerais.

Quarto: o erário renuncia a fonte de receita pública regular, decorrente da outorga onerosa de uso, que poderia inclusive custear ações de manutenção e qualificação do próprio bem.

Quinto: deixa-se de cumprir, com a plenitude que o sítio reclama, o dever constitucional de promover o turismo como fator de desenvolvimento (art. 180 da Constituição da República Federativa do Brasil — CRFB) e de proteger a memória e o patrimônio cultural (art. 216 da CRFB).

1.4. Vinculação com o interesse público

A contratação projetada não é atividade comercial pura: é instrumento de requalificação de bem público ocioso e de qualificação do acesso público à orla do Lago Guanabara. Em termos de política pública, o empreendimento cumprirá quatro funções convergentes.

(i) Função de reativação territorial. A recuperação das ruínas e do entorno converte área degradada em equipamento turístico estruturante, devolvendo centralidade urbana e simbólica a um espaço hoje subutilizado.

(ii) Função de mediação da memória. A ambientação temática exigida do concessionário — vinculada à história do antigo teleférico, à era das águas virtuosas e à identidade hidromineral de Lambari — e o núcleo expositivo ou interpretativo previsto farão do empreendimento peça de preservação e difusão da memória urbana.

(iii) Função de qualificação da experiência turística. A associação de gastronomia, contemplação, recreio náutico e paisagem do Lago Guanabara amplia o tempo de permanência e o gasto médio do visitante, com efeitos diretos sobre os indicadores de turismo do Município.

(iv) Função de financiamento indireto da preservação. A receita da outorga onerosa mensal, paga ao Município, somar-se-á às demais receitas correntes e poderá custear, direta ou indiretamente, ações de manutenção e qualificação do sítio, em ciclo virtuoso de fruição com preservação.

1.5. Síntese da necessidade

A necessidade da contratação é, em síntese, requalificar e reativar um sítio público ocioso e degradado, dotado de excepcional valor paisagístico e de memória, mediante a implantação de empreendimento turístico-gastronômico temático que, sem custo direto ao erário, preserve a memória do antigo teleférico, qualifique a fruição da orla do Lago Guanabara e gere receita pública regular.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 4 de 13

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação em estudo não enseja despesa pública, mas, ao contrário, gera receita ao erário municipal, na medida em que se materializa como concessão onerosa de uso de bem público, com pagamento mensal de outorga ao Município pelo licitante vencedor.

Por essa razão, e em conformidade com a sistemática da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação não se sujeita à obrigatoriedade de prévia inclusão no Plano de Contratações Anual — PCA, sem prejuízo do registro patrimonial e turístico do uso ora outorgado. Recomenda-se, ainda assim, o registro da operação nos instrumentos internos de planejamento da Secretaria Municipal de Cultura, com indicação do bem afetado, do valor projetado da outorga e dos resultados esperados, em consonância com as boas práticas de governança patrimonial.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos jurídicos

A contratação deverá observar, cumulativamente:

- a) a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, quanto ao regramento da licitação e da concessão de uso de bem público;
- b) a Lei Municipal nº 2.436, de 23 de março de 2026, que autoriza a outorga de concessão de uso dos bens públicos do Município, em especial o art. 1º, inciso III (Teleférico), o art. 2º (caráter oneroso e critério de maior lance ou maior oferta) e o art. 19, §2º, inciso VIII (aparelhos turísticos, pedalinho e atrativos náuticos);
- c) a Lei Municipal nº 2.437, de 23 de março de 2026, que disciplina, em regime geral, a utilização de bens públicos imóveis do Município por terceiros, aplicável supletivamente;
- d) o Decreto Municipal nº 4.574, de 2023, e o Decreto Municipal nº 4.681, de 2024, que regulamentam, no âmbito municipal, a Lei Federal nº 14.133/2021 e o processamento eletrônico das licitações;
- e) a legislação ambiental aplicável, especialmente a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (proteção de área de preservação permanente no entorno de reservatório d'água), a Lei Federal nº 12.305, de 2 de agosto de 2010 (resíduos sólidos), e as normas de licenciamento ambiental dos órgãos competentes, em razão da interface do empreendimento com o Lago Guanabara;
- f) as normas da Autoridade Marítima brasileira (Marinha do Brasil) sobre segurança da navegação e tráfego aquaviário em águas interiores, aplicáveis às estruturas flutuantes, ao píer e à operação de embarcações de recreio;
- g) a legislação sanitária, especialmente a Lei Federal nº 6.437, de 20 de agosto de 1977, e a Resolução da Diretoria Colegiada — RDC Anvisa nº 216, de 15 de setembro de 2004, sobre serviços de alimentação;
- h) a Lei Estadual nº 14.130, de 19 de dezembro de 2001, e os atos normativos do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais sobre prevenção e combate a incêndio e pânico.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 5 de 13

3.2. Requisitos técnicos

A contratação deverá observar requisitos técnicos especiais decorrentes da natureza do sítio:

- a) recuperação e requalificação das estruturas remanescentes do antigo teleférico e do entorno, com valorização da memória urbana, vedada a supressão injustificada de elementos de valor histórico e simbólico;
- b) submissão prévia do projeto de uso à comissão municipal competente, nos termos do art. 14 da Lei Municipal nº 2.436/2026, e aprovação pela Administração antes de qualquer intervenção física;
- c) implantação de núcleo expositivo, centro interpretativo ou espaço memorialístico dedicado à história do antigo teleférico, como função de mediação cultural;
- d) integração arquitetônica e paisagística com o Lago Guanabara, privilegiando permeabilidade visual, leveza formal e preservação da paisagem;
- e) para as estruturas náuticas e flutuantes (plataforma flutuante, deck, píer, rampa e equipamentos de recreio), demonstração de viabilidade técnica, estrutural, ambiental e de segurança, com obtenção das licenças e autorizações cabíveis perante os órgãos competentes;
- f) plano de segurança da operação náutica, com observância das normas da Autoridade Marítima, do Corpo de Bombeiros e das demais autoridades, incluindo treinamento de pessoal e provisão de equipamentos de salvamento;
- g) soluções de acessibilidade, preferencialmente reversíveis e integradas à paisagem, em atenção à Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, e à NBR 9050 da ABNT;
- h) plano de manutenção e conservação do espaço concedido, com cronograma, ações preventivas e corretivas e indicadores de desempenho.

3.3. Requisitos de habilitação

Os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica serão definidos no Termo de Referência e no edital, admitida a exigência de qualificação econômico-financeira compatível com o vulto dos investimentos (capital mínimo ou patrimônio líquido) e a indicação de responsável técnico ou gestor operacional com experiência em operação de empreendimentos gastronômicos, turísticos, de lazer ou hospitalidade, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. Quantificação do objeto

Trata-se de objeto único: 1 (uma) concessão onerosa de uso da área das ruínas do antigo teleférico e seu entorno imediato, junto à orla do Lago Guanabara, para implantação, estruturação, operação, manutenção e exploração econômica de empreendimento turístico-gastronômico temático.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 6 de 13

4.2. Memória de cálculo

A área a ser concedida será delimitada em croqui, planta ou memorial descritivo integrante do edital (Anexo II), abrangendo as estruturas remanescentes, o entorno imediato e os espaços necessários à operação, inclusive as áreas de interface com o Lago Guanabara destinadas às estruturas náuticas e flutuantes admitidas. O imóvel de origem possui área total de 802.890,00 m² e área construída existente de 57,18 m².

4.3. Quantificação temporal

Quantitativo temporal: 35 (trinta e cinco) anos, equivalentes a 420 (quatrocentos e vinte) meses, observado o limite legal do art. 12 da Lei Municipal nº 2.436/2026. A justificativa para a fixação no teto legal é apresentada no item 7.5 deste Estudo.

4.4. Indivisibilidade do objeto

O objeto é único, contínuo e funcionalmente indivisível: as estruturas remanescentes, o entorno e a interface com o lago formam unidade espacial e operacional, sendo materialmente inviável fragmentar a exploração em mais de uma concessão sem comprometer a funcionalidade do empreendimento e a unidade da paisagem.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

5.1. Alternativas analisadas

Para o atendimento da necessidade descrita, foram analisadas cinco alternativas.

Alternativa A — Operação direta pelo Município. Consistiria em o próprio Município recuperar e operar o empreendimento, com estrutura e pessoal próprios. Rejeitada por: (i) ausência de vocação institucional e operacional do Município para a gestão de atividade turístico-gastronômica regular; (ii) necessidade de vultoso aporte público de recuperação, incompatível com as finanças municipais; (iii) ineficiência econômica frente a operadores especializados, com risco de gerar despesa, em vez de receita, ao erário.

Alternativa B — Cessão gratuita a entidade sem fins lucrativos. Rejeitada porque: (i) não há entidade conhecida com capacidade de recuperar e operar, no longo prazo, empreendimento de tal complexidade e vulto de investimento; (ii) a outorga gratuita renunciaria à receita pública sem contrapartida efetiva; (iii) a Lei Municipal nº 2.436/2026 impõe o caráter oneroso da concessão.

Alternativa C — Autorização ou permissão de uso. Consistiria em outorga precária, por autorização ou permissão. Rejeitada por: (i) prazo e precariedade incompatíveis com o elevado investimento de recuperação das ruínas; (ii) desestímulo a proponentes qualificados; (iii) inadequação ao modelo delineado pela Lei Municipal nº 2.436/2026, que prevê concessão de uso com prazo de até 35 anos.

Alternativa D — Concessão comum de serviço público ou parceria público-privada (Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004). Rejeitada por: (i) o objeto ser exploração de uso de bem público, e não delegação de serviço público titularizado pela Administração; (ii) o valor da contratação não atingir o piso legal das PPP; (iii) a complexidade da modelagem ser desproporcional ao objeto, já adequadamente contemplado pelo regime de concessão de uso.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 7 de 13

Alternativa E — Concessão onerosa de uso de bem público (escolhida). Consiste em outorgar, por licitação na modalidade concorrência, a concessão onerosa de uso da área pelo prazo de 35 anos, mediante pagamento mensal de outorga, com investimento e operação a cargo do concessionário. Escolhida por reunir, cumulativamente: (i) adequação à autorização legislativa específica (art. 1º, III, da Lei Municipal nº 2.436/2026); (ii) viabilidade econômica e operacional para o particular; (iii) preservação da função pública do bem e da fruição da orla; (iv) geração de receita pública regular; (v) atração de investimento privado para a recuperação do sítio, sem dispêndio público.

5.2. Benchmarking de mercado

A exploração de empreendimentos gastronômicos e turísticos em áreas públicas de orla, parques e margens de lagos — inclusive com estruturas náuticas e flutuantes — é prática consolidada no país, com modelos contratuais semelhantes ao adotado neste Estudo, observando-se, em regra: (i) prazos contratuais longos, justificados pelo vulto do investimento privado de implantação; (ii) outorgas onerosas mensais, com reajuste anual por índice oficial de inflação; (iii) exigências de licenciamento ambiental e de segurança náutica; e (iv) cláusulas de reversão de benfeitorias ao término da concessão.

A consulta a contratações análogas registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP, no Painel de Preços da SEGES/MGI e em contratos de outros entes que exploram equipamentos turísticos em orlas e lagos subsidiará a fixação do valor mínimo da outorga, conforme a metodologia descrita no item 6.

6. ESTIMATIVA DO VALOR (OUTORGA ONEROSA) E PARÂMETROS ECONÔMICOS

6.1. Natureza econômica da contratação

A contratação não enseja despesa pública direta. Constitui-se, do ponto de vista financeiro, em duas grandezas: (i) a outorga onerosa devida pelo concessionário, em parcelas mensais, ao Município, ao longo da vigência; e (ii) o investimento privado a ser realizado, por conta e risco do concessionário, para recuperação, implantação, ambientação, operação e manutenção do empreendimento.

6.2. Metodologia para fixação do valor mínimo da outorga

A fixação do valor mínimo da outorga mensal deverá ser realizada por avaliação técnica a cargo do setor competente da Administração, observando, no que couber, a NBR 14.653 da ABNT (Avaliação de Bens), os métodos comparativos direto de dados de mercado e da renda, e os parâmetros das contratações análogas. A metodologia adotará, no mínimo, três fontes de dados: (a) avaliação técnica do espaço, considerando localização, dimensão, potencial de exploração e fluxo turístico; (b) pesquisa de contratações análogas registradas no PNCP; e (c) projeção de receita do empreendimento, com base em estudo de viabilidade econômico-financeira simplificado.

A composição do valor observará, ainda, o art. 17 da Lei Municipal nº 2.436/2026, que admite aporte inicial a título de contrapartida financeira pela outorga, em parcela única ou não, e/ou participação do poder concedente nos resultados da exploração, mediante metodologia especificada por ato próprio.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 8 de 13

6.3. Valor mínimo de referência da outorga

A título de referência preliminar, estima-se o valor mínimo da outorga em R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, o que corresponde, no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, ao valor global de referência de R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais).

6.2 O valor mínimo definitivo da outorga mensal deverá ser confirmado ou ajustado por laudo de avaliação técnica a ser encartado aos autos, na forma do item, contemplando valor mensal, valor anual e valor global da concessão, este último projetado a valor presente e reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE.

6.4. Reajuste, carência e equilíbrio econômico-financeiro

O valor da outorga será reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE, ou por outro índice oficial, contado da data-base da proposta vencedora, na forma do art. 18, parágrafo único, da Lei Municipal nº 2.436/2026. Admite-se a fixação, no edital, de período de carência de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da assinatura do contrato, para início do pagamento da outorga, nos termos do art. 18 da mesma Lei, como estímulo à viabilidade da execução, considerando o vulto dos investimentos de recuperação. A concessão da carência será objeto de motivação específica na elaboração do Termo de Referência.

6.5. Investimento privado

O concessionário arcará integralmente, por sua conta e risco, com os investimentos de recuperação e requalificação das estruturas, implantação de edificações e instalações de apoio, ambientação temática, estruturas náuticas e flutuantes, mobiliário, equipamentos, sistemas de prevenção contra incêndio, acessibilidade e demais infraestruturas, bem como com os custos correntes de operação, manutenção, pessoal, insumos, tributos, seguros e demais despesas. As benfeitorias permanentes, devidamente autorizadas, reverterão ao patrimônio do Município ao término do contrato, sem direito a indenização ou retenção, nos termos do art. 15, §3º, da Lei Municipal nº 2.436/2026.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Regime jurídico

Adota-se o regime da concessão onerosa de uso de bem público municipal, autorizada pela Lei Municipal nº 2.436/2026 e regida supletivamente pela Lei Municipal nº 2.437/2026 e pela Lei Federal nº 14.133/2021, com sujeição especial à legislação ambiental e às normas de segurança da navegação, em razão da interface do empreendimento com o Lago Guanabara.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 9 de 13

7.2. Modalidade licitatória, critério de julgamento e modo de disputa

Adota-se a modalidade Concorrência, na forma eletrônica, com critério de julgamento de maior oferta pela outorga onerosa mensal, em conformidade com o art. 2º da Lei Municipal nº 2.436/2026 e com a Lei Federal nº 14.133/2021. A escolha do critério econômico — distinta da adotada em contratações de prevalência cultural, julgadas por técnica e preço — justifica-se pela natureza preponderantemente econômica do objeto, cujo elemento decisivo de seleção é a maximização do retorno ao erário, uma vez que as exigências qualitativas de projeto, ambientação e operação são asseguradas como requisitos mínimos vinculantes no Termo de Referência, e não como fatores de pontuação.

Recomenda-se a adoção do modo de disputa aberto, com apresentação de lances sucessivos, por ser o que melhor realiza a finalidade de maximização da outorga inerente ao critério de maior oferta, sem prejuízo de eventual combinação com etapa fechada, conforme se detalhará no Termo de Referência e no edital.

7.3. Objeto contratual integral

A solução abrange, de forma indissociável: (a) a recuperação e requalificação física e funcional do sítio, sem comprometimento da memória urbana; (b) a ambientação temática do espaço, vinculada à memória do antigo teleférico e à identidade hidromineral; (c) a operação comercial do empreendimento turístico-gastronômico, em regime contínuo; (d) a manutenção, conservação, limpeza e zelo pelo bem concedido; (e) a implantação e operação das estruturas complementares (núcleo de memória, deck, mirante, área paisagística, estruturas náuticas e flutuantes, píer e recreio náutico); (f) o atendimento integral às exigências sanitárias, ambientais, urbanísticas, de segurança náutica, de acessibilidade e de segurança contra incêndio; e (g) a submissão prévia e a aprovação de projetos pela Administração e pelos órgãos competentes.

7.4. Vocação turística do empreendimento

O empreendimento não poderá operar como mero estabelecimento gastronômico convencional. Deverá qualificar-se como produto turístico em sentido estrito, articulando gastronomia temática, contemplação da paisagem do Lago Guanabara, recreio náutico e mediação da memória urbana do antigo teleférico, integrando-se ao circuito de visitação do Município e à rede turística regional das estâncias hidrominerais.

7.5. Justificativa para o prazo de 35 anos

O prazo máximo legal foi adotado em razão de quatro fatores objetivos: (i) o vulto do investimento privado de recuperação das ruínas e implantação do empreendimento, que exige horizonte de amortização compatível; (ii) a magnitude e a complexidade das intervenções, próximas à implantação de novo equipamento; (iii) a maturação tipicamente lenta de produtos turísticos, que dependem de divulgação, fidelização e reconhecimento regional; e (iv) a sustentabilidade econômico-financeira da operação ao longo de seu ciclo de vida.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 10 de 13

7.6. Mecanismos de fiscalização e governança

A execução será fiscalizada pela Secretaria Municipal de Cultura, por sua Diretoria de Cultura e Turismo, com apoio dos órgãos competentes para fiscalização sanitária, ambiental, urbanística e de segurança. Serão previstos, em sede de Termo de Referência: (i) plano anual de fiscalização; (ii) indicadores objetivos de desempenho; (iii) sistema de recebimento de manifestações dos usuários; e (iv) parecer anual da Secretaria Municipal de Turismo sobre a qualidade dos serviços, na forma do art. 21 da Lei Municipal nº 2.436/2026.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Não é cabível o parcelamento do objeto. Trata-se de objeto físico e funcionalmente indivisível, consistente em área contínua junto à orla do Lago Guanabara, com finalidade única e integrada. Eventual divisão em mais de uma concessão (i) comprometeria a funcionalidade e a unidade paisagística do empreendimento; (ii) elevaria os custos administrativos de gestão e fiscalização; (iii) introduziria risco de descaracterização visual do espaço; e (iv) reduziria a atratividade econômica e, por consequência, o valor da outorga. Deixa-se de parcelar a contratação, em harmonia com o art. 40, inciso V, alínea 'b', da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite o parcelamento apenas quando técnica e economicamente viável, hipótese aqui afastada.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Resultados turísticos e de memória

Espera-se: (i) a reativação de sítio turístico ocioso, com recuperação e ressignificação da memória do antigo teleférico; (ii) a qualificação da fruição pública da orla do Lago Guanabara; (iii) a consolidação de novo produto turístico estruturado no circuito das estâncias hidrominerais; e (iv) a ampliação do tempo de permanência e do gasto médio do turista no Município.

9.2. Resultados econômico-financeiros para o Município

Espera-se: (i) a geração de receita pública regular, em parcelas mensais, durante todo o ciclo contratual, sem custo direto ao erário; (ii) a viabilização de fonte de recursos para manutenção e qualificação do próprio sítio; e (iii) a atração de investimento privado para a recuperação de área pública degradada, sem mobilização de recursos públicos.

9.3. Resultados sociais e urbanísticos

Espera-se: (i) a geração de empregos diretos e indiretos, com priorização da mão de obra local; (ii) a dinamização do entorno urbano e do comércio local; e (iii) a requalificação urbanística e paisagística de área central da cidade, com ganho de segurança e de fruição coletiva.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 11 de 13

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Comissão municipal de aprovação de projetos

Na forma do art. 14 da Lei Municipal nº 2.436/2026, o bem somente poderá ser explorado após a apresentação e a aprovação do projeto de uso por comissão municipal competente, instituída por decreto. O concessionário terá o prazo de 6 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, para habilitar e apresentar o projeto, sob pena de cassação da concessão, sem direito a indenização, e de nova licitação do bem (art. 14, §§1º e 2º).

10.2. Designação do gestor e da fiscalização do contrato

A celebração do contrato será precedida da designação formal do gestor e do fiscal do contrato, com perfil técnico compatível, na forma dos arts. 7º e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, recaiando a fiscalização, preferencialmente, sobre a Diretoria de Cultura e Turismo.

10.3. Providências ambientais e náuticas

Recomenda-se, ainda, o prévio levantamento das exigências de licenciamento ambiental relativas à intervenção no entorno e na lâmina d'água do Lago Guanabara, bem como das anuências e registros exigíveis pela Autoridade Marítima para as estruturas flutuantes e a operação de embarcações, de modo a delimitar, com clareza, as responsabilidades do concessionário na fase de implantação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

A presente contratação articula-se, sem produzir interdependência operacional crítica, com: (a) os contratos municipais de manutenção urbana, limpeza e segurança das áreas públicas do entorno não concedidas, com necessária delimitação de responsabilidades entre concedente e concessionário; (b) os projetos municipais de qualificação da orla do Lago Guanabara e de promoção turística, sob a Secretaria Municipal de Turismo, com os quais o empreendimento deverá manter coerência; (c) eventuais concessões futuras de outros bens elencados no art. 1º da Lei Municipal nº 2.436/2026 (entre os quais o Cruzeiro/Mirante, o Bar do Farol e a Orla do Lago Guanabara), observada a compatibilidade do calendário de licitações e do esforço de fiscalização; e (d) a concessão da cafeteria do Cassino do Lago, com a qual se buscará coerência narrativa e articulação turística.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS, PATRIMONIAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Impactos ambientais e sobre o corpo hídrico

Os impactos mais sensíveis decorrem da interface com o Lago Guanabara e seu entorno. Medidas mitigadoras: (i) prévio licenciamento ambiental das intervenções junto ao corpo hídrico e na eventual área de preservação permanente; (ii) obrigação de gestão de resíduos sólidos e efluentes, com coleta seletiva e destinação adequada (Lei Federal nº 12.305/2010); (iii) prevenção de contaminação da água por óleos e gorduras, com instalação de caixas separadoras; e (iv) controle de ruído compatível com o uso público do entorno.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 12 de 13

12.2. Impactos sobre a segurança náutica

A operação de estruturas flutuantes e de recreio náutico acarreta riscos à segurança de usuários. Medidas: (i) observância das normas da Autoridade Marítima e do Corpo de Bombeiros; (ii) provisão de equipamentos de salvamento e de pessoal treinado; (iii) contratação de seguro de responsabilidade civil abrangente da operação náutica; e (iv) sinalização e controle de lotação das embarcações e plataformas.

12.3. Impactos patrimoniais e sobre a memória urbana

A intervenção sobre as ruínas do antigo teleférico exige cautela quanto à preservação da memória do sítio. Medidas: (i) diretrizes de projeto que valorizem os remanescentes e a narrativa histórica; (ii) implantação de núcleo expositivo ou interpretativo; (iii) aprovação prévia dos projetos pela comissão municipal; e (iv) cláusulas contratuais de proteção do valor simbólico do lugar. Caso, no curso da fase preparatória, se reconheça a incidência de regime de proteção do patrimônio cultural sobre o sítio, aplicar-se-ão as respectivas normas e a prévia anuência do órgão competente.

12.4. Impactos sanitários

A operação de serviço de alimentação acarreta riscos sanitários ordinários. Medidas: (i) exigência contratual de cumprimento das normas sanitárias e da RDC Anvisa nº 216/2004; (ii) responsabilidade integral do concessionário; (iii) fiscalização sanitária regular; e (iv) treinamento de manipuladores e adoção de boas práticas.

12.5. Impactos sobre acessibilidade

A inserção do empreendimento exige atenção à acessibilidade, sob pena de ofensa à Lei Federal nº 13.146/2015. As soluções deverão assegurar rotas acessíveis às áreas de uso público, compatibilizando acessibilidade, segurança e integração paisagística, observada a NBR 9050 da ABNT.

12.6. Impactos urbanísticos e de circulação

A reativação do sítio tende a intensificar o fluxo no entorno. Medidas: (i) plano logístico de abastecimento compatível com os horários de maior visitação; (ii) ordenamento de estacionamento e circulação; e (iii) preservação dos eixos de acesso público à orla.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do exposto, a Secretaria Municipal de Cultura conclui, do ponto de vista técnico, que a contratação é VIÁVEL, por ser jurídica, técnica e economicamente viável, conforme as razões a seguir.

13.1. Viabilidade jurídica

A contratação encontra fundamento em sólido feixe normativo: arts. 23, inciso III, 30, inciso IX, 180 e 216 da CRFB; Lei Federal nº 14.133/2021; Lei Municipal nº 2.436/2026 (com autorização específica no art. 1º, inciso III); Lei Municipal nº 2.437/2026; e Decretos Municipais nº 4.574/2023 e nº 4.681/2024. A autorização legislativa específica é expressa.



Prefeitura Municipal de Lambari

Secretaria Municipal de Cultura

Página 13 de 13

13.2. Viabilidade técnica

A solução escolhida — concessão onerosa de uso, na modalidade Concorrência, com critério de maior oferta — é tecnicamente adequada ao objeto, observados a natureza do sítio, a interface ambiental e náutica com o Lago Guanabara, o prazo necessário à amortização dos investimentos e os mecanismos de governança contratual.

13.3. Viabilidade econômica

Do ponto de vista econômico, a contratação produz receita pública, viabiliza investimento privado na recuperação de bem público degradado, sem demandar despesa orçamentária direta, e gera externalidades positivas sobre o turismo, a economia local e a paisagem urbana, com reajuste anual da outorga pelo IPCA e mecanismos próprios de equilíbrio econômico-financeiro.

13.4. Recomendação final

Por ser a contratação VIÁVEL, recomenda-se o prosseguimento do processo, com a elaboração do Termo de Referência, da respectiva Matriz de Alocação de Riscos, da minuta de edital e dos demais documentos da fase preparatória, sob coordenação da Secretaria Municipal de Cultura, precedida da confirmação do valor mínimo da outorga por laudo de avaliação técnica.

Lambari/MG, 02 de julho de 2026.

FÁBIO AUGUSTO DA SILVEIRA

Diretor de Cultura e Turismo — Secretaria Municipal de Cultura