



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1- OBJETO**

**1.1- CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO BEM PÚBLICO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRAL DE PASSEIOS NÁUTICOS DA PRAINHA DO SELEIRO", PRECEDIDA DE OBRAS, ADEQUAÇÕES E MELHORIAS NECESSÁRIAS À IMPLANTAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO, COMPREENDENDO A OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE SERVIÇOS TURÍSTICOS NÁUTICOS E TERRESTRES, COM TODOS OS ENCARGOS INERENTES À ATIVIDADE, CONFORME CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTE TERMO DE REFERÊNCIA, SEUS ANEXOS E DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.**

### **2- ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

2.1- A área total da área da Praia do Seleiro para realização da presente concessão é de 3.839,82m<sup>2</sup>. O imóvel localiza-se na Av. Governador Aureliano Chaves – Bairro Nossa Senhora Aparecida, neste Município de Boa Esperança/MG.

2.2- A Concessão de uso do referido imóvel refere-se à área supra - descrita, ficando garantido ao Concessionário o direito à exploração da mesma, conforme o disposto neste Termo de Referência e no Plano de Trabalho (Anexo 3), mediante pagamento mensal de preço público, cabendo-lhe, ainda, a incumbência onerosa dos encargos operacionais, de manutenção e de suporte do empreendimento. O Concessionário se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área. Correrá às expensas do Concessionário as atividades desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, em consonância com as normas e legislações concernentes.

2.3- A partir da assinatura do contrato de concessão, o concessionário fruirá da área do imóvel para os fins estabelecidos e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o mesmo e suas rendas.

### **3 – JUSTIFICATIVA**

3.1- Esse processo visa dar continuidade ao processo de desenvolvimento turístico com o qual o município de Boa Esperança conseguiu alcançar nos últimos anos. A cidade hoje não é mais uma cidade com potencial turístico, mas sim, se tornou um destino consolidado sendo um dos principais indutores de visitantes a nível regional, competindo por uma liderança de mercado com cidades concorrentes.

3.2- Diante deste fator, há uma grande importância no processo de participação de postulantes concessionários, uma vez que, o vencedor deva estar alinhado em seus serviços, planos e visão de negócio à ideologia mercadológica com a qual a cidade



compartilha em seu processo de desenvolvimento turístico, principalmente para com seu público alvo almejado e dito junto ao Plano Municipal de Turismo e Estudos de marca e posicionamento de mercado da cidade.

3.3- Neste íterim que é amplamente importante a escolha de um empresário com as seguintes características:

- Ofereça serviços de qualidade adequados ao público-alvo, como turistas, que buscam frequentar a cidade.
- Demonstre atenção, respeito e cuidado pela comunidade local.
- Possua experiência em gestão de negócios no setor de serviços turísticos.
- Esteja alinhado às práticas e ferramentas de planejamento turístico da cidade.
- Tenha uma visão de futuro, com valores e projeções claras para ações, estruturação e eventos promocionais, visando atrair o público-alvo de visitantes desejados para a cidade.

3.4- A presente licitação tem por objetivo regulamentar a utilização de bem de propriedade do Município, estabelecendo um caráter democrático no processo de escolha do particular, tendo como Fundamento Legal a Lei 14.133/21 e suas alterações, bem como a Lei Municipal nº 6.072 de 18 de agosto de 2025 e Decreto nº 6.000 de 26 de setembro de 2025.

#### **4 -CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

4.1- O critério de julgamento das propostas deverá ser o de MAIOR LANCE, AFERIDO PELO VALOR UNITÁRIO DO ITEM, observadas as exigências deste Termo de Referência.

#### **5 –FORMA DE PAGAMENTO PELA CONCESSÃO DE USO DO IMÓVEL**

5.1- Os pagamentos devidos pelo licitante vencedor, sob a forma de aluguel mensal, deverão ser realizados mensalmente, através de depósito em conta corrente do Fundo Municipal de Turismo ou através de boleto a ser emitido pela Tesouraria Municipal.

5.2- Em caso de atraso no pagamento a parcela em atraso sofrerá incidência de multa e juros de mora, da seguinte forma:

- a) Multa de 0,33% (trinta e três décimos centésimos por cento) por dia de atraso, até 60 (sessenta) dias ou multa de 20% (vinte por cento) após 60 (sessenta) dias de atraso;
- b) Juros moratórios, à razão de 1,00% (um por cento) ao mês, incidente sobre o valor do tributo, virada de cada mês civil;
- c) Atualização monetária, nos termos da Lei, calculada de acordo como IGPM/FGV, acumulado no período.

5.3- A implantação das obras, reformas, estruturas e equipamentos comerciais necessários estão definidos no Plano de Trabalho - Anexo 3 deste termo.



## **6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

**6.1-** Observa-se que pela legislação atual o Leilão Eletrônico é a modalidade que se enquadra para a outorga de concessões de uso de imóveis públicos. O Leilão será processado e julgado de acordo com o procedimento estabelecido no Art. 33, Inciso V da Lei 14.133/2021 e posteriores alterações.

**6.2-** Tendo em vista o interesse de repassar a particular a gestão do espaço público, o valor da concessão foi alcançado mediante avaliação realizada pela Secretaria Municipal de Turismo.

## **7 – CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE**

7.1 – O Concessionário deverá adotar práticas de gestão ambiental responsável, assegurando que todas as etapas de operação, manutenção, obras e reformas ocorram em conformidade com as normas ambientais vigentes e com as diretrizes de preservação do Lago dos Encantos, patrimônio natural municipal tombado.

7.2 – Será de responsabilidade do Concessionário a correta destinação final de todos os resíduos sólidos gerados nas atividades comerciais, operacionais e de apoio, incluindo embalagens, copos, materiais descartáveis e resíduos provenientes de manutenção. Os materiais deverão receber destinação ambientalmente adequada, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010) e as normas municipais aplicáveis.

7.3 – O Concessionário deverá implementar ações de coleta seletiva, redução do consumo de recursos naturais e reutilização de materiais sempre que possível, além de manter recipientes identificados para separação de resíduos recicláveis e orgânicos em locais acessíveis ao público e aos colaboradores.

7.4 – Deverá ser elaborado e executado um Plano de Controle Ambiental, contemplando medidas de mitigação e compensação dos impactos potenciais decorrentes da operação, tais como:

- a) prevenção de contaminação hídrica por combustíveis e efluentes;
- b) controle de ruídos e perturbações à fauna local;
- c) manutenção da vegetação marginal e recuperação de áreas degradadas;
- d) uso de materiais sustentáveis e de baixo impacto visual nas estruturas;
- e) realização de programas de educação ambiental voltados a visitantes e funcionários.

7.5 – O descumprimento das medidas de sustentabilidade estabelecidas neste termo e em seus anexos poderá ensejar sanções administrativas, advertência, multa ou rescisão contratual, conforme a gravidade da infração e a legislação vigente.

## **8- ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL**



8.1 – O Concessionário será responsável por toda a administração, gestão operacional, manutenção e exploração comercial da Central de Passeios Náuticos da Prainha do Seleiro.

8.1.1. Todas as atividades desenvolvidas deverão ser devidamente planejadas, organizadas e coordenadas, contemplando os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao pleno funcionamento e à sustentabilidade do empreendimento, garantindo qualidade, segurança e atendimento às normas ambientais e turísticas vigentes.

8.2 – A exploração comercial abrangerá a oferta de serviços turísticos náuticos, terrestres e de apoio ao visitante, bem como a comercialização de produtos e alimentos, conforme previsto no Plano de Trabalho e nas legislações aplicáveis.

8.2.1. Entre os produtos e serviços que poderão ser comercializados, incluem-se:

**I – Serviços Náuticos:**

- a) Passeios de barco, lancha, escuna, pedalinho e caiaque;
- b) Locação de embarcações e equipamentos aquáticos;
- c) Transporte turístico sobre a água (passeios panorâmicos e temáticos);
- d) Atividades recreativas e esportivas aquáticas supervisionadas (ex.: stand up paddle, wakeboard, etc.);
- e) Serviços de embarque e desembarque no píer e deck da Central.

**II – Serviços Terrestres e de Apoio ao Turismo:**

- a) Passeios guiados terrestres (trilhas ecológicas, city tours, cicloturismo e similares);
- b) Locação de bicicletas, quadriciclos e equipamentos para atividades ao ar livre;
- c) Organização e comercialização de pacotes turísticos integrados (aquáticos e terrestres);
- d) Serviços de receptivo e atendimento ao visitante (informações turísticas, agendamento e roteirização).

**III – Serviços de Alimentação e Convivência:**

- a) Operação de espaço de alimentação rápida (lancheonete, cafeteria, sorveteria, dentre outros de rápida preparação, sendo vedada a venda de pratos do tipo “petiscaria”);
- b) Comercialização de bebidas alcoólicas, não alcoólicas, produtos típicos locais, dentre outros;
- c) Manutenção de área de convivência e lazer com mesas, sanitários e estrutura de apoio ao turista.

**IV – Comércio e Produtos Turísticos:**

- a) Venda de souvenirs, artesanato local e produtos regionais ligados à identidade de Boa Esperança e ao Lago dos Encantos;



- b) Comercialização de materiais náuticos, acessórios e itens de uso recreativo (protetores solares, coletes, bonés, etc.);
- c) Venda de produtos de divulgação turística (mapas, guias, roteiros e lembranças personalizadas).

V – Outras Atividades Complementares:

- a) Promoção de eventos sazonais, culturais e esportivos de temática náutica;
- b) Parcerias com agências e operadores turísticos para experiências exclusivas;
- c) Desenvolvimento de ações de educação ambiental e turismo sustentável.

8.3 – O Concessionário poderá definir a segmentação e integração de produtos, passeios e operações turísticas, criando sinergia entre os diferentes serviços oferecidos, desde que em conformidade com o Plano de Trabalho e com as normas de segurança, qualidade e sustentabilidade definidas pelo Poder Concedente. É vedada a utilização dos espaços comerciais para fins diversos dos previstos neste termo e seus anexos.

8.4 – Os dias e horários de funcionamento deverão observar o disposto no Plano de Trabalho anexo, podendo ser ampliados mediante aprovação da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo, desde que respeitadas as normas de segurança e controle ambiental.

8.5 – As infraestruturas do local deverão adotar infraestrutura reversível e de baixo impacto visual, do tipo container.

## **9. – VISITA TÉCNICA**

9.1. Os interessados poderão realizar visita técnica à área objeto da concessão, por meio de representante devidamente autorizado, a fim de tomar conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução do contrato e na apresentação das propostas.

a) No ato da visita técnica, o representante deverá comprovar que possui poderes legais para atuar em nome do licitante, mediante apresentação de documento de identificação e do estatuto ou contrato social da empresa, ou ainda de procuração pública ou particular que lhe confira tais poderes.

b) A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada mediante agendamento prévio, em horário de expediente normal da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo da Prefeitura Municipal de Boa Esperança/MG, pelos seguintes contatos:

**(35) 99213-0273 – falar com Thiago ou Miranda**

**Casa da Cultura: Rua Coqueiral, 131, Centro, desta, de segunda à sexta, das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 16h30.**



c) Eventuais dúvidas ou problemas identificados durante a vistoria ou na fase de elaboração da proposta deverão ser comunicados formalmente à Secretaria até 03 (três) dias úteis antes da data prevista para a abertura da licitação.

Após a abertura, não serão aceitas reclamações, cabendo à empresa vencedora a execução integral do objeto nos termos propostos e contratados.

## **10-FUNDAMENTO JURÍDICO**

10.1 Foi estabelecido pela Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo – SECDT, no uso de suas atribuições e em observância ao disposto no Art. 1º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 6.072/2025, o seguinte modelo de contrapartida financeira para a concessão da Central de Passeios Náuticos:

### 10.2. Valor da Concessão e Regime de Pagamento

Considerando a necessidade de investimentos iniciais significativos por parte do concessionário para implantação, adequação e operação da Central de Passeios Náuticos – conforme previsão no Plano de Trabalho (Anexo 3) –, foi instituído um regime de carência inicial, com pagamentos iniciando apenas após o terceiro ano de vigência do contrato, conforme detalhamento abaixo:

Ano	Período	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)	Observações
2025	Jan a Dez	Isento	Isento	Período de implantação e investimentos iniciais
2026	Jan a Dez	Isento	Isento	Período de consolidação operacional
2027	Jan a Dez	Isento	Isento	Período de maturação do empreendimento
2028	Jan a Dez	R\$ 200,00	R\$ 2.400,00	Início da contrapartida financeira

### 10.3. Justificativa para o Período de Carência

A isenção do pagamento nos três primeiros anos visa:

- Compensar os investimentos necessários em obras, infraestrutura, equipamentos e formação de equipe;
- Garantir a sustentabilidade econômico-financeira do empreendimento em sua fase inicial;
- Estimular a participação competitiva no leilão de outorga, assegurando atratividade



à concessão.

#### 10.4. Condições de Pagamento

O concessionário deverá realizar o pagamento mensal até o quinto dia útil de cada mês, a partir de janeiro de 2028, com a comprovação regular perante a SECDET, sob pena de aplicação das sanções contratuais e legais previstas.

### 11- CRITÉRIOS DE REAJUSTE

**11.1-** A partir de janeiro de 2028 o valor da outorga será anualmente reajustado com base na variação acumulada do IPCA/IBGE nos últimos 12 meses ou outro índice que venha a substituí-lo, garantindo a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, salvo o surgimento de legislação específica que introduza alteração da periodicidade, a qual será aplicada, desde que benéfica para o Município.

### 12 -SUBCONTRATAÇÃO

12.1 – O Concessionário, na execução do contrato, não poderá realizar subcontratação total ou parcial do objeto da concessão, conforme vedação expressa prevista no Art. 34 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Art. 15 da Lei Complementar Municipal nº 6.072/2025, ressalvadas as hipóteses de parcerias pontuais e acessórias, desde que autorizadas previamente pelo Poder Concedente e compatíveis com as finalidades do contrato.

12.2 – Eventuais parcerias técnicas ou comerciais poderão ser admitidas exclusivamente para serviços complementares, como atividades de apoio operacional, fornecimento de insumos, manutenção de equipamentos ou ações de promoção turística, desde que não comprometam a responsabilidade integral do Concessionário pela gestão, operação e manutenção da Central de Passeios Náuticos.

12.3 – A empresa parceira ou subcontratada deverá atender integralmente às exigências de qualificação técnica e regularidade fiscal aplicáveis ao Concessionário, especialmente no tocante à segurança náutica, turismo, meio ambiente e normas da Marinha do Brasil, quando o objeto da parceria envolver operações ou estruturas relacionadas à navegação.

12.4 – Qualquer subcontratação ou parceria que envolva a instalação de equipamentos, construção de estruturas, coberturas ou edificações nas áreas objeto da concessão deverá observar estritamente as condições técnicas, urbanísticas e ambientais estabelecidas no Edital e no Contrato, bem como obter as autorizações e licenças dos órgãos competentes antes do início das atividades.

12.5 – A subcontratação, quando expressamente autorizada, não exime o Concessionário de suas obrigações contratuais e legais, permanecendo este solidariamente responsável com o(s) subcontratado(s) pelo cumprimento integral das metas, padrões de qualidade, segurança e sustentabilidade definidos neste Termo de Referência e no contrato de concessão.



### **13 - VEDAÇÕES**

13.1 – É expressamente vedado ao Concessionário oferecer, sob qualquer forma e a qualquer título, os direitos e obrigações decorrentes do contrato de concessão como garantia em operações financeiras, comerciais ou jurídicas, bem como gravar ou onerar as edificações, instalações, equipamentos e benfeitorias existentes na área concedida. O descumprimento desta disposição implicará rescisão imediata do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades legais e contratuais cabíveis.

13.2 – A cessão ou transferência da concessão de uso, total ou parcial, é proibida, exceto nas hipóteses de sucessão comercial legítima (fusão, incorporação ou cisão regularmente formalizada) ou sucessão legítima e testamentária, desde que haja prévia e expressa autorização do Poder Público Municipal, mediante análise técnica e jurídica. Em qualquer hipótese, deverão ser mantidas a destinação pública do imóvel, as condições de operação e todos os encargos contratuais assumidos originalmente.

13.3 – É vedada a realização de construções, ampliações ou benfeitorias no imóvel sem autorização prévia e expressa do Município de Boa Esperança/MG. As melhorias e estruturas aprovadas e executadas pelo Concessionário incorporar-se-ão automaticamente ao patrimônio público municipal, sem direito de retenção, indenização ou compensação financeira, conforme disposto na legislação aplicável às concessões de uso de bens públicos.

13.4 – O imóvel objeto da concessão deverá ser utilizado exclusivamente para as finalidades previstas no contrato, vinculadas à operação da Central de Passeios Náuticos e às atividades turísticas, náuticas e de apoio ao visitante.

13.5 - É vedada a alteração de finalidade ou a paralisação das atividades comerciais, total ou parcial, salvo em casos devidamente justificados e reconhecidos pelo Poder Concedente como decorrentes de motivos de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados.

### **14- FISCALIZAÇÃO**

**14.1-** Para acompanhamento e fiscalização do contrato fica designado abaixo o Fiscal do Contrato que fiscalizará o cumprimento dos prazos e obrigações nele estabelecidos, bem como efetuará a conferência da quitação mensal das contraprestações:

#### **Fiscal do Contrato:**

Nome: Miranda Souza Fonseca

Cargo: Assessor Técnico I

**14.2-** No desempenho de suas atividades, é assegurado ao Fiscal do Contrato o direito de verificar e exigir a perfeita execução do presente ajuste em todas as condições.



**14.3-** A ação ou omissão, total ou parcial, do Fiscal do Contrato não eximirá o Concessionário da total responsabilidade de executar o exigido no instrumento contratual.

**14.4-** No desempenho de suas atividades é assegurado ao Fiscal do Contrato o direito de verificar a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições

## **15- RESCISÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO**

15.1 – Por constituir modalidade de direito resolúvel, a Concessão de Uso extinguir-se-á automaticamente ao término do prazo contratual ou em razão das hipóteses previstas em lei e neste instrumento, sem que assista ao Concessionário qualquer direito de indenização por benfeitorias, instalações ou investimentos realizados, que reverterão integralmente ao patrimônio público municipal.

15.2 – O Município de Boa Esperança/MG reserva-se o direito de retomada do bem público concedido, a qualquer tempo, mediante notificação administrativa com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, nas seguintes situações:

- a) por infração a dispositivo legal, regulamentar ou contratual;
- b) por descumprimento das obrigações de sustentabilidade, segurança, manutenção ou operação do espaço; ou
- c) por razões de conveniência e oportunidade administrativa, devidamente justificadas pelo Poder Público.

15.2.1- Em qualquer hipótese de retomada, não caberá indenização ou retenção ao Concessionário, incorporando-se ao patrimônio municipal todas as benfeitorias, equipamentos fixos e melhorias realizadas.

15.3 – Sem prejuízo das hipóteses gerais de rescisão previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.987/1995, o contrato de concessão onerosa de uso poderá ser rescindido unilateralmente pelo Poder Concedente, mediante processo administrativo regular, nas seguintes situações específicas:

- a) Inadimplemento financeiro, caracterizado pela ausência de pagamento do valor da outorga por mais de 2 (dois) meses consecutivos ou 3 (três) parcelas alternadas, sem prejuízo da cobrança judicial dos valores devidos;
- b) Descumprimento das obrigações legais, tributárias, trabalhistas ou administrativas perante o Município ou outros órgãos competentes;
- c) Fechamento injustificado do espaço ou paralisação das atividades, total ou parcial, por período superior a 30 (trinta) dias consecutivos, sem comunicação prévia e aprovação do Poder Concedente;



- d) Cessão ou transferência a terceiros, total ou parcial, dos direitos de uso, exploração ou administração do espaço, sem autorização expressa do Município;
- e) Alteração indevida da finalidade do uso, desvio de objeto ou realização de atividades incompatíveis com as previstas no contrato e nos instrumentos normativos da concessão;
- f) Prática de conduta lesiva à imagem institucional do Município ou de ações contrárias ao interesse público, à segurança dos visitantes ou à conservação ambiental da área concedida.

15.4 – A rescisão contratual acarretará a perda imediata do direito de uso e exploração do espaço, devendo o Concessionário desocupar integralmente a área em até 30 (trinta) dias após a notificação definitiva, sob pena de adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

15.5 – Em todas as hipóteses de rescisão, todas as benfeitorias, estruturas, instalações e equipamentos — fixos ou removíveis — incorporam-se automaticamente ao patrimônio público municipal, sem qualquer tipo de indenização, compensação ou direito de retenção.

Essa reversão patrimonial é condição essencial do contrato, aplicando-se também ao término do prazo da concessão, à rescisão amigável ou à retomada do uso pelo Poder Concedente.

#### 15.6 – Rescisão Amigável

A rescisão amigável poderá ser admitida a qualquer tempo, mediante termo de distrato formal firmado entre o Poder Concedente e o Concessionário, desde que:

- a) seja apresentada justificativa técnica, operacional ou financeira devidamente fundamentada;
- b) não haja prejuízo ao interesse público ou dano ao patrimônio municipal;
- c) o Concessionário esteja adimplente com suas obrigações contratuais e legais; e
- d) seja assegurada a continuidade e integridade da área concedida.

15.7. O termo de distrato deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo, ouvido o setor jurídico competente, e implicará a reversão imediata de todas as benfeitorias fixas e/ou removíveis ao patrimônio público, sem qualquer direito de indenização, observando-se o princípio da economicidade e da boa-fé contratual.

## 16 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1 – Constatada qualquer irregularidade, infração contratual ou descumprimento das obrigações legais, o Concessionário será notificado pelo Poder Concedente para sanar a ocorrência no prazo determinado pela autoridade competente, conforme a natureza e



gravidade da infração.

16.2 – No caso de descumprimento da notificação, cumprimento fora do prazo ou reincidência em irregularidade, aplicar-se-ão, na forma e gradação previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, as penalidades administrativas cabíveis, bem como aquelas estabelecidas no contrato de concessão de uso, sem prejuízo da aplicação de multas ou autuações específicas decorrentes de violações às normas municipais, ambientais, sanitárias ou de posturas, conforme os procedimentos previstos na legislação própria.

16.3 – Caso a Administração opte por enviar a notificação via serviço postal, e haja recusa na assinatura do Aviso de Recebimento (AR), a notificação será considerada válida mediante publicação em edital oficial, ou por outro meio que produza efeito equivalente, assegurando-se a ciência formal do Concessionário.

16.4 – Sanada a irregularidade fora do prazo originalmente concedido, e não se tratando de hipótese de rescisão contratual, o Concessionário será considerado reincidente em eventual nova ocorrência de irregularidade similar.

16.5 – A reincidência será tolerada uma única vez dentro do período de 01 (um) ano. Caso seja verificada nova reincidência no mesmo período, o contrato de concessão será considerado rescindido de pleno direito, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas neste instrumento e na legislação vigente.

16.6 – O descumprimento de qualquer preceito legal, contratual ou regulamentar, salvo o atraso justificado de parcela de pagamento, sujeitará o Concessionário à aplicação de multa equivalente a 03 (três) parcelas mensais da concessão de uso, sendo o valor dobrado em caso de reincidência, observando-se o devido processo administrativo e o direito ao contraditório e à ampla defesa.

16.7 – A aplicação das sanções administrativas não exime o Concessionário da reparação integral dos danos causados ao patrimônio público municipal ou a terceiros, nem impede a adoção de outras medidas administrativas, civis ou penais cabíveis.

## **17 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

17.1 – O contrato de concessão será regido pelas suas cláusulas, pelos termos do edital e seus anexos, e pelo disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando-se subsidiariamente a Lei Federal nº 8.987/1995. As partes são solidamente obrigadas ao seu fiel cumprimento, respondendo cada uma pelas consequências jurídicas e financeiras decorrentes de sua inexecução total ou parcial.

17.2 – A gestão, o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual serão de responsabilidade de um Gerente de Contrato designado pela Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo (SECDET), nos termos do



art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17.3 – Todas as comunicações oficiais entre o poder concedente e o concessionário deverão ser realizadas por escrito, com aceitação de meio eletrônico, garantindo-se rastreabilidade e validade jurídica.

17.4 – O poder concedente poderá, a qualquer tempo, convocar o representante legal do concessionário para prestar esclarecimentos ou adotar providências urgentes relacionadas à operação, manutenção ou segurança do equipamento.

17.5 – Após a assinatura do contrato, será realizada Reunião Inicial de Alinhamento, conduzida pelo Gerente de Contrato, para apresentação formal do Plano de Fiscalização, que detalhará, dentre outros aspectos:

- a) As obrigações contratuais do concessionário;
- b) Os critérios e a periodicidade das inspeções;
- c) Os indicadores de desempenho e qualidade dos serviços;
- d) Os procedimentos para comunicação de incidentes e não conformidades;
- e) O regime de aplicação de sanções administrativas.

17.6 – O concessionário deverá manter em local visível, na Central de Passeios Náuticos, identificação clara de sua razão social, CNPJ e número do contrato de concessão, bem como canal de comunicação com os usuários e com o poder concedente.

## **18. CONDIÇÕES NECESSÁRIAS À PRESTAÇÃO ADEQUADA DO SERVIÇO**

18.1 – A concessão de uso ora instituída pressupõe a prestação de serviço adequado, nos termos do art. 6º da Lei Federal nº 8.987/1995, assegurando o pleno atendimento aos usuários, em conformidade com as normas legais, regulamentares e contratuais aplicáveis.

18.2 – Considera-se serviço adequado aquele que atende, cumulativa e permanentemente, aos seguintes requisitos:

- a) Regularidade: prestação contínua e uniforme, conforme estabelecido no contrato;
- b) Continuidade: inexistência de interrupções, salvo nas hipóteses legalmente previstas;
- c) Eficiência: otimização de recursos e processos para máxima qualidade e satisfação do usuário;
- d) Segurança: adoção de medidas que garantam a integridade física de usuários, terceiros e do patrimônio;
- e) Atualidade: utilização de técnicas, equipamentos e instalações modernos e em perfeito estado de conservação;
- f) Generalidade: acesso amplo e democrático ao serviço, sem discriminação de usuários;
- g) Cortesia: atendimento respeitoso e qualificado ao público;
- h) Modicidade tarifária: praticidade de preços compatíveis com o poder aquisitivo do usuário e a sustentabilidade econômico-financeira do contrato.



18.3 – A atualidade do serviço compreende, ainda, a melhoria contínua e a expansão da oferta, de modo a acompanhar as inovações tecnológicas e as demandas do mercado turístico.

18.4 – Não constitui descontinuidade do serviço a sua interrupção nas seguintes situações devidamente comprovadas:

- a) Emergências ou situações de força maior, que impeçam ou recomendem a paralisação por motivos de segurança operacional ou técnica;
- b) Suspensão motivada por inadimplemento do usuário, desde que não prejudique o interesse da coletividade e observado o disposto em lei e no contrato.

## **19- PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONCESSÃO**

19.1. A concessão de direito real de uso será outorgada pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da data de assinatura do contrato, admitida sua prorrogação por igual período, a critério da Administração Pública, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) existência de interesse público devidamente motivado;
- b) aceitação expressa do concessionário;
- c) integral adimplência das obrigações contratuais ao longo da vigência inicial;
- d) previsão no instrumento convocatório e observância ao disposto no art. 93 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **19.2. DEVOLUÇÃO DO BEM AO TÉRMINO DA CONCESSÃO**

19.2.1. Findo o prazo de vigência do contrato, não havendo prorrogação, o concessionário deverá proceder à devolução do bem público – compreendendo a Área 2 (3.839,82 m<sup>2</sup>) e todas as suas estruturas físicas – em perfeitas condições de uso e conservação.

19.2.2. A devolução incluirá, sem qualquer direito a indenização, todas as benfeitorias realizadas, edificações implantadas e equipamentos fixos incorporados ao patrimônio municipal, cabendo ao concessionário a desocupação do espaço no prazo estabelecido no edital e no contrato.

19.9.3. O não cumprimento das condições de devolução sujeitará o concessionário às sanções legais e contratuais previstas, inclusive quanto à obrigação de recompor o bem ao estado anterior, se necessário.

## **20- DAS NORMAS LEGAIS A SEREM OBSERVADAS**

20.1. A execução do contrato de concessão, além do disposto neste edital e seus anexos, estará sujeita ao cumprimento integral da legislação vigente, em especial às seguintes normas:

- a) Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 – Dispõe sobre o regime de concessão e permissão de serviços públicos;
- b) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Estabelece normas gerais sobre



licitações e contratos administrativos;

- c) Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor;
- d) Lei Complementar Municipal nº 6.072, de 18 de agosto de 2025 – Autoriza a concessão de uso do bem público para fins de exploração de serviços turísticos náuticos;
- e) Decreto Municipal nº 6.000, de 26 de setembro de 2025 – Regulamenta a concessão da Central de Passeios Náuticos da Prainha do Seleiro;
- f) Demais normas federais, estaduais e municipais pertinentes à atividade, incluindo as relativas ao meio ambiente, segurança náutica, ordem urbanística e patrimônio público.

20.2. Eventuais alterações na legislação aplicável durante a vigência do contrato deverão ser observadas pelas partes, respeitados os princípios da continuidade do serviço e do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

## **21- PRAZO PARA AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DA CONCESSÃO**

21.1. A autorização para início das atividades da concessão será expedida pela Prefeitura Municipal de Boa Esperança, por meio da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo – SECDET, após a assinatura do contrato e a devida publicação de seu extrato no veículo oficial.

21.2. A expedição da autorização dependerá ainda do cumprimento, pelo concessionário, de todas as condições precedentes estabelecidas no edital e no contrato, quando aplicável.

21.3. A data de emissão da autorização constituirá o marco inicial para o cumprimento dos prazos e metas estabelecidos no Plano de Trabalho aprovado.

## **22- DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:**

22.1. Constitui direito da concessionária, entre outros previstos no edital e na legislação aplicável, a cobrança de tarifas pela utilização dos equipamentos e serviços oferecidos no âmbito da concessão, observados os princípios da modicidade e da transparência.

22.2. A concessionária obriga-se ao integral cumprimento das disposições legais federais, estaduais e municipais, bem como das normas editadas pelos órgãos de fiscalização competentes, assumindo todas as responsabilidades civis, trabalhistas, previdenciárias, tributárias e ambientais inerentes à exploração do espaço público, isentando o poder concedente de quaisquer ônus decorrentes de seu descumprimento.

22.3. São obrigações específicas da concessionária, além das demais previstas no contrato e nos anexos:

- a) Prestar serviço adequado, contínuo e eficiente, em conformidade com as normas técnicas e os padrões de qualidade estabelecidos;



- b) Manter atualizado inventário dos bens vinculados à concessão;
- c) Prestar contas de sua gestão à administração municipal e aos usuários, nos prazos e forma definidos em contrato;
- d) Garantir livre acesso aos agentes de fiscalização a todas as instalações, equipamentos e registros contábeis;
- e) Assegurar a integridade e a segurança dos bens e instalações sob sua responsabilidade;
- f) Responsabilizar-se pelas contratações de pessoal e serviços terceirizados, regidas pela legislação trabalhista e pelo direito privado, sem vínculo com o poder público;
- g) Obter e manter em dia todas as licenças, autorizações e certificações necessárias ao funcionamento das atividades;
- h) Responder civil e criminalmente por danos causados ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros;
- i) Garantir acesso irrestrito aos fiscais do município e de órgãos parceiros;
- j) Manter a estética e a limpeza do local, evitando a exposição de materiais inadequados;
- k) Implementar e manter medidas de segurança aquática, incluindo sinalização, salvamento e prevenção de acidentes, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros e da Marinha do Brasil;
- l) Realizar a manutenção periódica de todas as estruturas físicas, equipamentos e mobiliários, incluindo a reposição de areia, conservação de quiosques, iluminação, vias de acesso e áreas verdes;
- m) Garantir que os serviços prestados estejam alinhados com as diretrizes do Plano Municipal de Turismo;
- n) Cumprir os protocolos municipais em situações de emergência de saúde pública;
- o) Submeter ao poder concedente todos os projetos de obras, benfeitorias e novos serviços para aprovação prévia;
- p) Responsabilizar-se pelos custos de água, energia, tributos e demais encargos operacionais;
- q) Assegurar a qualidade da areia e demais materiais utilizados, conforme especificações técnicas;
- r) Contratar e capacitar brigadistas, socorristas ou salva-vidas, conforme exigido pelos órgãos competentes;
- s) Manter-se adimplente com as obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- t) Garantir o uso exclusivo do espaço para fins de comercialização e prestação de serviços autorizados;
- u) Submeter ao Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) e ao CODEMA, quando aplicável, a criação de novos serviços, eventos ou experiências turísticas;
- v) Pagar regularmente o valor da outorga, conforme estabelecido no contrato;
- w) Manter em dia as condições de habilitação declaradas na licitação;
- x) Fornecer equipamentos de proteção individual (EPIs) e treinamento adequado aos usuários das atividades náuticas.

22.4. O descumprimento de qualquer das obrigações listadas sujeitará a concessionária



às penalidades previstas no termo de referência, no contrato e na legislação vigente, inclusive quanto à possibilidade de declaração de inadimplência e rescisão contratual.

### **23- DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS:**

23.1. Sem prejuízo do disposto na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e na legislação aplicável, são direitos dos usuários da Central de Passeios Náuticos:

- I - Receber serviço público adequado, com regularidade, continuidade, eficiência, segurança e cortesia;
- II - Acessar e utilizar os serviços oferecidos, observadas as normas de operação e capacidade estabelecidas;
- III - Escolher livremente entre os serviços e pacotes oferecidos no âmbito da concessão;
- IV - Comunicar ao poder concedente e à concessionária eventuais irregularidades na prestação dos serviços;
- V - Reportar às autoridades competentes atos ilícitos ou descumprimentos normativos pela concessionária;
- VI - Receber informações claras sobre preços, condições de uso, rotas, medidas de segurança e restrições ambientais.

23.2. Constituem obrigações dos usuários:

- I - Zelar pela conservação dos bens públicos, equipamentos e instalações de uso comum;
- II - Respeitar as normas de utilização do espaço, especialmente as relacionadas à segurança náutica, proteção ambiental e convívio social;
- III - Observar a sinalização, as orientações da equipe de operação e as regras de circulação nas dependências da central;
- IV - Colaborar com a preservação do patrimônio natural, não praticando atos de depredação, poluição ou interferência na fauna e flora locais;
- V - Utilizar os equipamentos de segurança fornecidos quando for o caso;
- VI - Respeitar as determinações dos órgãos ambientais e de fiscalização municipal.

23.3. O descumprimento das obrigações previstas poderá resultar em advertência, suspensão temporária do acesso ou outras medidas previstas em regulamento, sem prejuízo de responsabilização civil ou administrativa.

### **24- DOS ANEXOS**

24.1. Integram este Termo de Referência, como parte indivisível, os seguintes documentos:

- I - Anexo 1 – Memorial Descritivo do Imóvel;
- II - Anexo 2 – Levantamento de Terreno;
- III - Anexo 3 – Plano de Trabalho;



- IV - Anexo 4 – Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- V - Anexo 5 – Documento de Formalização da Demanda – DFD.
- VI – Lei Municipal nº 6.072/2025;
- VII - Decreto Municipal nº 6.000/2025.

Boa Esperança/MG, 02 de dezembro de 2025.

**SANDRA MARA SANTOS PIMENTA**  
*Secretária Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Turismo*

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

4G8

ZLN

VV5

6ZJ