



ANEXO 3 – PLANO DE TRABALHO

1. OBJETO

Concessão de direito real de uso do espaço público do Município de Boa Esperança/MG, denominado “Praia do Seleiro”, precedida de obras e reformas, para fins de exploração comercial com encargos.

2. APRESENTAÇÃO

A Praia do Seleiro, localizada no município de Boa Esperança/MG, é um atrativo natural que convida moradores e turistas a momentos de lazer, contato com a natureza e relaxamento. Com uma piscina natural de águas cristalinas, formada pelo Lago dos Encantos, o local oferece um ambiente ideal para banho, atividades náuticas, pesca e contemplação.

As amplas áreas verdes com jardins ornamentais, somadas à vista privilegiada das montanhas e ao pôr do sol espetacular, tornam a Praia do Seleiro uma experiência única para os visitantes.

Além de sua beleza natural, a praia conta com infraestrutura básica composta por quiosques, banheiros, mesas, cadeiras, pergolados e parquinho infantil. Com esta concessão, busca-se elevar o padrão de atendimento e serviços ofertados por meio da atuação de um concessionário qualificado, que agregue valor à experiência turística.

Este plano de trabalho, portanto, orienta a execução das intervenções físicas e operacionais necessárias para transformar o local em um produto turístico consolidado, coerente com a estratégia municipal de posicionar o turismo como matriz econômica geradora de emprego e renda.

3. IMPLANTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE APOIO AO TURISTA

Após a assinatura do contrato de concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá dar início às obras, reformas e instalação dos equipamentos previstos neste Plano de Trabalho. Ao final das intervenções, deverá implantar toda a estrutura necessária para o funcionamento pleno da praia, conforme especificações descritas abaixo:

3.1. Reforma dos Quiosques

Como parte das obrigações iniciais, o concessionário deverá proceder à reforma integral dos quiosques existentes, obedecendo ao padrão visual e funcional estabelecido neste termo, conforme modelo representado na Figura 1-1.

Especificações para a reforma dos quiosques:

- A planta baixa deverá adotar formato circular, permitindo atendimento em 360°.
- A pintura interna e externa deverá ser refeita, respeitando a paleta de cores e o padrão de comunicação visual da marca turística de Boa Esperança.



- A estrutura de alvenaria deverá ser reconstruída ou restaurada, com base nos modelos apresentados na Figura 1-1.
- A área de atendimento ao público deverá, preferencialmente, utilizar vidro temperado, garantindo melhor iluminação, visibilidade e integração visual com o ambiente natural.

Etapas para a reforma dos quiosques

O concessionário deverá seguir as seguintes etapas, em conformidade com a legislação municipal e as exigências das autoridades competentes:

1. Elaboração do projeto arquitetônico e estrutural;
2. Aprovação oficial do projeto junto à Secretaria Municipal de Turismo e ao Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);
3. Licenciamento ambiental da obra, quando exigido;
4. Aprovação do projeto pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, conforme tombamento do entorno do Lago dos Encantos;
5. Emissão do alvará de construção;
6. Execução da reforma conforme projeto aprovado.

Figura 1-1: Modelo de referência para a reforma dos quiosques da Praia do Seleiro





4. DA REFORMA DO BANHEIRO

Como parte do protocolo de intenções e das obrigações iniciais estabelecidas neste termo de referência, o concessionário vencedor do processo licitatório da Praia do Seleiro ficará responsável pela gestão, manutenção e reforma do banheiro público existente, obedecendo aos padrões estabelecidos neste plano de trabalho e ao modelo de referência fornecido pela Administração Pública.

4.1 Especificações da Reforma

A seguir, são detalhadas as exigências mínimas para a reforma e requalificação do banheiro:

- A parte externa do banheiro deverá passar por reforma completa, incluindo:
 - Pintura nova e acabamento externo, respeitando a paleta de cores e a identidade visual da marca turística de Boa Esperança.
 - Substituição dos basculantes de ventilação, que deverão possuir trinco e grade de segurança.
- A parte interna deverá contemplar:
 - Revestimento cerâmico completo, no piso e nas paredes até altura mínima de 1,80m.
 - Instalação de bancadas em mármore, com cubas embutidas e torneiras adequadas.
 - Instalação de portas internas brancas (em alumínio ou MDF), separando cubas e sanitários, além de porta externa de acesso principal ao banheiro.
 - Implementação de divisórias internas (em MDF ou material resistente à umidade), caso seja necessário para organização dos ambientes internos, conforme avaliação da Administração.
 - Espelhos sobre as bancadas e acessórios sanitários instalados (saboneteiras, papeladeiras, lixeiras).
- A estrutura deverá incluir, no mínimo:
 - Dois banheiros, discriminados por gênero (masculino e feminino).
 - Cada banheiro deve estar equipado com vaso sanitário com tampa, cuba, espelho, saboneteira líquida e demais acessórios.
 - Todas as instalações hidráulicas e elétricas devem estar funcionais e seguras, atendendo às normas técnicas vigentes.
- A limpeza e higienização dos banheiros deverá ocorrer a cada 120 minutos, obrigatoriamente, nos finais de semana, feriados e períodos de férias escolares.

5. DOS PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DAS REFORMAS

Para a realização de qualquer obra, reforma ou intervenção estrutural no espaço objeto da concessão (Praia do Seleiro), o concessionário deverá seguir rigorosamente as seguintes etapas:

- 5.1. Elaboração do Projeto Arquitetônico e Executivo;
- 5.2. Aprovação oficial do projeto pela Secretaria Municipal de Turismo e pelo Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);
- 5.3. Licenciamento ambiental da obra, se aplicável;



- 5.4. Aprovação do projeto pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, considerando a localização da praia em área de entorno de bem tombado;
- 5.5. Emissão do Alvará de Construção junto à Secretaria Municipal de Obras;
- 5.6. Execução da reforma, conforme projeto aprovado.

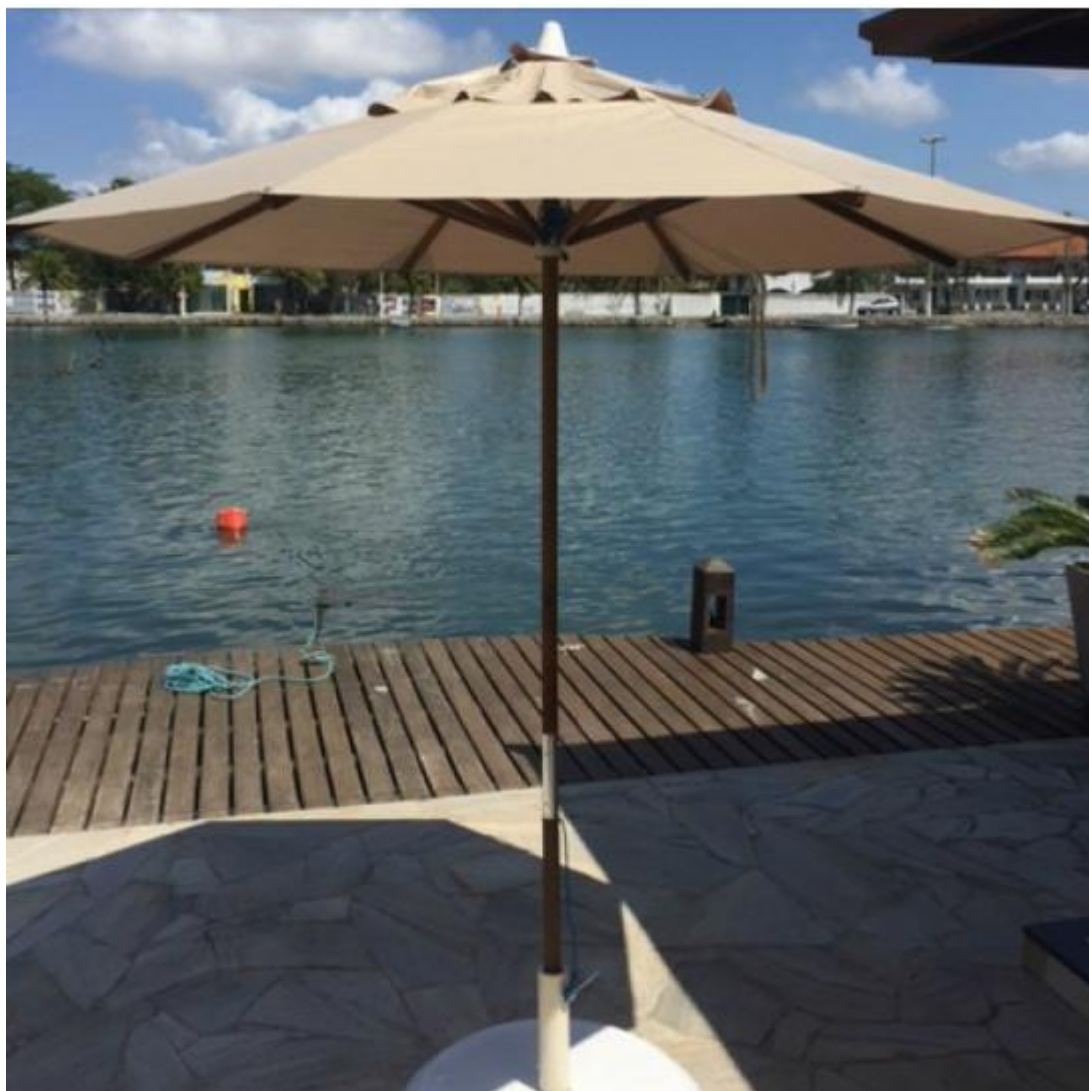
6. DAS ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

A concessão deverá contemplar, ainda, a implementação de estruturas e equipamentos de apoio ao turismo, essenciais para garantir qualidade, conforto e segurança aos visitantes. A seguir, detalha-se um dos elementos obrigatórios:

6.1 Guarda-Sóis (Modelo Ombrelone)

- Modelo: Ombrelone com base
- Diâmetro: 2 metros
- Altura: 2,30 metros
- Peso Aproximado: 4 kg
- Cor: Branco
- Tecido: Banguê impermeável
- Formato: Redondo
- Proteção UV: Até 98%
- Garantia mínima: 6 meses

Esses guarda-sóis deverão ser utilizados para compor áreas de sombra para visitantes nas áreas de uso comum, garantindo conforto térmico e visual. A quantidade mínima será especificada pela Secretaria de Turismo em edital próprio, com base na capacidade estimada de visitantes.



6.2 Cadeiras

O concessionário deverá disponibilizar cadeiras para uso dos frequentadores da Praia do Seleiro, garantindo conforto, segurança e harmonia estética com o ambiente natural e com os demais equipamentos padronizados.

As cadeiras deverão seguir o seguinte padrão:

- Modelo: Cadeira de praia, piscina ou varanda
- Material: Estrutura em madeira de alta resistência, com acabamento em verniz marítimo
- Acabamento: Liso, com proteção contra intempéries (sol, chuva e maresia)
- Altura total: 95 cm
- Largura: 40 cm
- Profundidade (assento): 8 cm
- Cor: Madeira natural com verniz ou tom padronizado conforme identidade visual da Praia do Seleiro



6.3 Mesas

O concessionário deverá disponibilizar mesas de praia dobráveis, destinadas ao uso dos visitantes nos espaços de lazer, quiosques e áreas comuns da Praia do Seleiro. As mesas devem garantir durabilidade, resistência e integração estética com os demais mobiliários.

As mesas deverão atender às seguintes especificações:

- Modelo: Mesa de praia dobrável
- Material: Madeira maciça, tratada e envernizada com proteção contra ação do tempo
- Acabamento: Em verniz marítimo ou similar, resistente à umidade e exposição solar
- Dimensões:
 - Largura: 0,50 m
 - Profundidade: 0,50 m
 - Altura: 0,48 m
- Cor: Madeira natural ou conforme padrão de identidade visual adotado para o conjunto mobiliário da Praia do Seleiro



6.4 Espreguiçadeiras

O concessionário deverá disponibilizar espreguiçadeiras de alto padrão, garantindo conforto, ergonomia e harmonia estética com o ambiente da Praia do Seleiro. Esses equipamentos são destinados ao descanso e lazer dos visitantes, principalmente nas áreas próximas à margem do lago e aos quiosques.

As espreguiçadeiras deverão atender às seguintes especificações:

- Design: Moderno e anatômico, com estrutura que acompanha e sustenta o corpo por completo
- Material:
 - Preferencialmente em madeira tratada, com acabamento em verniz marítimo
 - Alternativamente, poderá ser utilizado material de qualidade superior, desde que previamente aprovado pela Secretaria de Turismo e mantenha o padrão visual estabelecido
- Componentes:
 - Encosto reclinável com regulagem de inclinação em até 4 (quatro) posições
 - Apoio para braços integrados à estrutura
 - 4 (quatro) pés de apoio, garantindo estabilidade e resistência
- Durabilidade: Resistência às intempéries (sol, umidade e calor), com materiais de fácil manutenção
- Cor: Preferencialmente em tons naturais de madeira ou conforme a identidade visual da marca turística local



6.5 Areia

A área da praia deverá ser composta por areia de quartzo, própria para uso recreativo e esportivo, como em quadras de beach tênis, garantindo conforto, segurança e estética ao espaço.

A areia a ser utilizada deverá atender às seguintes especificações técnicas:

- Composição: Areia de quartzo natural, lavada e livre de impurezas orgânicas
- Granulometria: Equilibrada, sem excesso de grãos superfinos ou muito grossos, com predominância de grãos arredondados
- Isenção de MICA: A areia não poderá conter mica, devido ao risco de superaquecimento e desconforto ao toque
- Cor: Clara e homogênea, preferencialmente branca ou bege claro, compatível com os padrões visuais adotados pela marca turística do Município de Boa Esperança

Procedimento de Aprovação

Antes da aplicação do material, o concessionário deverá:

- Submeter uma amostra da areia à análise da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo, para aprovação formal
- A aplicação do material só poderá ocorrer após aprovação expressa da Secretaria





6.6 Novos Pergolados

Com o objetivo de ampliar as áreas de sombra, conforto e comodidade para os usuários da Praia do Seleiro, o concessionário deverá providenciar a instalação de novos pergolados, seguindo o padrão arquitetônico adotado no local.

Especificações Técnicas Mínimas:

- Estrutura: Madeira de lei ou material similar com resistência comprovada às intempéries (ex.: madeira autoclavada, metálica com tratamento anticorrosivo, ou outro material aprovado previamente pela Secretaria de Turismo)
- Cobertura: Pode ser instalada com elementos naturais ou sombreados leves, como cobertura de bambu, palha tratada ou tecido impermeável com proteção UV
- Dimensões mínimas: 3m x 3m por unidade
- Acabamento: Verniz marítimo ou pintura adequada ao clima local, em cores que harmonizem com o padrão visual do espaço
- Acessibilidade: Pelo menos um dos pergolados deverá estar posicionado em local acessível, respeitando a legislação vigente quanto à acessibilidade universal

Quantidade Mínima Exigida:

- O concessionário deverá instalar no mínimo 03 (três) novos pergolados na área de areia da Praia do Seleiro



6.7 Rampa e Espaço para Pessoas com Deficiência (PcD)

Com o compromisso de garantir acessibilidade universal e promover a inclusão de todos os usuários, o concessionário deverá implementar soluções específicas que assegurem o acesso pleno de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às áreas de uso comum da Praia do Seleiro.

a) Tapete de Acesso para PcD (Piso tátil móvel)

- Instalação de tapete especial de acesso, também conhecido como piso tátil portátil ou passarela para areia, com as seguintes especificações mínimas:



- Material: Polietileno de alta densidade (PEAD), PVC ou material equivalente com alta durabilidade, resistência ao calor e tração
- Cor: Azul ou outra cor contrastante, conforme normas de acessibilidade e orientação da Secretaria Municipal de Turismo
- Largura mínima: 1,50 m
- Extensão: Deve alcançar a faixa de areia até próximo à borda do lago, garantindo acesso à água
- Fixação: Sistema de ancoragem que impeça deslocamento ou ondulações no tapete
- Antiderrapante e com superfície estável para passagem segura de cadeiras de rodas, andadores ou bengalas

b) Espaço reservado na área de areia para PcD

- Deverá ser delimitado um espaço na areia de uso exclusivo para pessoas com deficiência, com as seguintes condições:
 - Área nivelada e de fácil acesso a partir do tapete
 - Mobiliário adaptado, como espreguiçadeiras com altura apropriada e cadeiras resistentes para transferência
 - Guarda-sol ou cobertura que proporcione sombra adequada
 - Sinalização vertical e horizontal indicando a destinação preferencial da área

c) Manutenção e Condições de Uso

- O concessionário é responsável por:
 - Manter o tapete e os equipamentos em perfeito estado de conservação e higiene
 - Realizar vistorias semanais no sistema de acessibilidade
 - Corrigir de imediato qualquer falha ou dano que comprometa a segurança do usuário

d) Aprovação Prévia

- O projeto de acessibilidade deverá ser apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Turismo e, se necessário, pela Secretaria Municipal de Obras e/ou Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência.



6.8 Área VIP com Churrasqueira

Com o intuito de fomentar a valorização do espaço concedido, ampliar as possibilidades de monetização por parte do concessionário e promover um ambiente mais atrativo ao público visitante, fica facultada ao concessionário a criação de uma Área VIP, equipada com churrasqueiras e outras estruturas voltadas ao lazer e recreação.

a) Estrutura e Finalidade

O espaço poderá conter, a critério e sob responsabilidade do concessionário:

- Churrasqueiras de alvenaria ou portáteis, respeitando normas técnicas de segurança e ventilação;
- Pergolados, decks ou gazebos com cobertura parcial para proteção solar;
- Redes de descanso, mobiliários rústicos e bancos integrados à paisagem natural;
- Mesas e cadeiras de apoio em material resistente ao tempo e ao uso intenso;
- Pontos de energia e iluminação funcional para uso diurno e noturno, se compatível com as normas ambientais e urbanísticas.

b) Objetivo e Comercialização

A área poderá ser destinada à:

- Locação para eventos privados, como confraternizações familiares, aniversários, eventos empresariais, entre outros;



- Serviços agregados de recreação e entretenimento, como oficinas, aulas ao ar livre, música ao vivo (respeitada a legislação ambiental e de ruído), entre outras atividades.

Observação: Qualquer forma de exploração comercial deverá respeitar os limites de uso da área concedida, estar prevista no plano de gestão do espaço, e submetida previamente à aprovação da Secretaria Municipal de Turismo.

c) Requisitos e Regras para Implantação

- Projetos arquitetônicos e demais intervenções devem ser apresentados previamente para análise e aprovação dos órgãos competentes;
- Devem respeitar as normas de acessibilidade, segurança, preservação ambiental e os padrões estéticos definidos para a Praia do Seleiro;
- A instalação de churrasqueiras ou equipamentos que envolvam fogo deve estar em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros e legislação vigente.

d) Responsabilidade do Concessionário

- Garantir a manutenção preventiva e corretiva de todas as estruturas implantadas;
- Zelar pela limpeza contínua da área, especialmente após eventos e locações;
- Controlar o uso do espaço para evitar conflitos com demais frequentadores da praia;
- Responsabilizar-se integralmente por danos causados ao meio ambiente, equipamentos públicos ou a terceiros, decorrentes do uso da Área VIP.





6.9 Jardim Ornamental

O paisagismo desempenha papel fundamental no desenvolvimento do turismo, contribuindo para a valorização do patrimônio natural e cultural, além de atrair visitantes e gerar renda para a comunidade local.

O concessionário deverá implementar novos jardins ornamentais em locais previamente acordados em conjunto com o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico. É facultada a substituição de parte da área atualmente destinada à faixa de areia para a implantação desses jardins, com o objetivo de proporcionar maior valor estético e ambiental ao visitante.

O planejamento e execução do jardim deverão observar as seguintes especificações técnicas:

- Escolha de espécies nativas e adaptadas ao clima local, privilegiando a sustentabilidade e baixa necessidade de manutenção;
- Respeito às normas ambientais vigentes e preservação da vegetação original;
- Adequação do projeto paisagístico ao entorno, garantindo harmonia com a paisagem natural e construções existentes;
- Inclusão de caminhos e espaços de contemplação que incentivem a visita sem comprometer o meio ambiente;
- Coordenação com o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico para garantir conformidade com os critérios de preservação e valor cultural.



Elementos-chave na construção de um jardim ornamental para turismo

- **Temática e estilo:** A escolha da temática e do estilo do jardim é fundamental. O projeto deve harmonizar-se com a cultura local, a história do lugar e o perfil do público-alvo.
- **Vegetação:** A seleção das plantas é um aspecto crucial. Devem ser considerados fatores como clima, tipo de solo, necessidade de manutenção e estética. Plantas nativas são altamente recomendadas, pois adaptam-se melhor ao ambiente e contribuem para a preservação da biodiversidade.
- **Elementos d'água:** Fontes, lagos e riachos acrescentam vida e movimento ao jardim. Além disso, ajudam a criar um microclima mais úmido e fresco, tornando o ambiente mais agradável para os visitantes.
- **Estruturas:** Pérgolas, pontes, gazebos e outros elementos arquitetônicos enriquecem o jardim, oferecendo aos visitantes espaços confortáveis para descanso e contemplação.
- **Iluminação:** Essencial para valorizar o jardim durante a noite, a iluminação pode destacar elementos específicos, criar diferentes atmosferas e prolongar o tempo de visitação.
- **Sustentabilidade:** A construção do jardim ornamental deve considerar princípios sustentáveis, como o uso de materiais locais, a coleta e reutilização de água da chuva e a escolha de plantas que demandem pouca irrigação.

6.10 Cabines reservadas

As cabines reservadas são uma inovação para a nova concepção do espaço, complementando os pergolados. Devem ser estruturas individuais, confeccionadas em junco ou material similar apropriado para ambientes externos, oferecendo conforto e privacidade aos visitantes. Podem ser comercializadas como um serviço diferenciado para os turistas.

- Quantitativo mínimo: 10 unidades.



6.11 Redário

O redário consiste em uma estrutura composta por redes instaladas imersas no leito de água da praia, oferecendo conforto, comodidade e uma experiência de lazer diferenciada aos visitantes que optarem por esse serviço. Essa estrutura poderá ser comercializada como um serviço exclusivo, agregando valor à visitação



Quantitativo mínimo:10



6.11 Espaços Instagramáveis para o Turismo

Um espaço instagramável é um ambiente especialmente projetado para ser fotografado e compartilhado nas redes sociais, principalmente no Instagram. Esses espaços são fundamentais para a promoção, marketing e divulgação de um equipamento turístico.

O concessionário será responsável pela construção de dois novos espaços instagramáveis, seguindo as diretrizes abaixo:

- Visualmente impactante: Utilizar cores vibrantes, texturas interessantes, elementos decorativos chamativos e iluminação adequada para criar um ambiente que se destaque.
- Temático e coeso: Desenvolver um tema atraente para o visitante, mantendo uma paleta de cores e elementos decorativos que se complementem, transmitindo uma identidade visual única.
- Interativo: Incluir elementos que convidem as pessoas a interagir com o espaço, como painéis com frases inspiradoras, espelhos decorados ou objetos que possam ser segurados e usados para fotos.
- Inovador: Fugir do óbvio e criar algo diferente e original, especialmente considerando o portal e o balanço já existentes no local.
- Facilidade para fotografar: Garantir boa sinalização dos melhores ângulos para fotos, além de eliminar obstáculos que possam atrapalhar a captura das imagens.
- Hashtag: Incentivar o uso da hashtag oficial da marca turística de Boa Esperança, promovendo maior engajamento nas redes sociais.

Quantidade mínima: 2 novos espaços instagramáveis.

7. Serviços

Os serviços de atendimento em alimentos e bebidas deverão ser prestados por empresas que detenham o Selo Municipal de Turismo e por funcionários que comprovadamente já tenham realizado cursos de atendimento, garçons e demais oferecidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo ou outros órgãos de capacitação referência no setor.

7.1. Espaço e serviços ofertados pelo concessionário dos quiosques

A área destinada à prestação de serviços nos quiosques deve obedecer às limitações físicas e territoriais previstas na Lei Municipal 6.072/2025, Memorial Descritivo e Croqui.

Nesse espaço, serão obrigatoriamente ofertados os seguintes serviços:

I. Serviço de praia

Essenciais para garantir conforto, segurança e diversão aos visitantes, os serviços de praia incluem:

- Oferta de mesas, cadeiras e demais equipamentos de praia.



II. Disponibilidade para equipamentos esportivos junto às quadras

O concessionário deverá gerir os equipamentos esportivos cedidos pelo município para uso dos usuários das quadras de areia, incluindo bolas, redes, raquetes, petecas, entre outros.

III. Serviços de alimentação

Serviços de atendimento junto às mesas, pergolados e cabines, oferecendo variedade de refeições, bebidas e petiscos para todos os gostos.

7.2. Padrão de atendimento para serviços de alimentação e gestão da Praia do Seleiro

Os serviços deverão ser prestados obrigatoriamente conforme a demanda de visitantes, entre quinta-feira e domingo, e integralmente em períodos de férias e feriados, observando:

- Funcionários devidamente uniformizados;
- Funcionários identificados com crachá;
- Funcionários higienizados (barba, cabelos, unhas e vestimentas adequadas);
- Produtos de alimentos e bebidas em conformidade com as normas da vigilância sanitária;
- Cardápios impressos padronizados e atualizados;
- Tecnologia para recebimento de pagamentos por cartão de crédito e débito;
- Tecnologia para recebimento de pagamentos via PIX;
- Atendimento com qualidade e excelência;
- Capacitação e qualificação contínua dos funcionários, no mínimo uma vez por ano;
- Manutenção da organização e higienização das divisões operacionais da cozinha (pré-preparo, preparo, montagem, distribuição, higienização e descarte);
- Oferta de serviços de alimentação de entrada, petiscos, refeições individuais à la carte ou executivas;
- Cardápio variado com pelo menos quatro tipos de carne;
- Oferta de sobremesas individuais;
- Comercialização de bebidas de marcas de referência e alto padrão;
- Uso de matérias-primas de primeira qualidade e marcas líderes de mercado;
- Oferta de bebidas sem álcool, refrigerantes e sucos;
- Desenvolvimento, junto ao cozinheiro, de pratos típicos com ingredientes regionais;
- Responsabilidade pela manutenção da estrutura, equipamentos e limpeza do “parquinho”;
- Descarte de resíduos de forma responsável e sustentável, conforme normas;
- Cumprimento das normas de vigilância sanitária municipais e estaduais;
- Abordagem, recepção, atendimento e condução dos usuários náuticos do píer de desembarque;
- Gestão e manutenção do banheiro da praia, podendo cobrar pelo uso;
- Legalização e regularização junto aos órgãos oficiais de todos os passeios, transportes e atividades náuticas operadas pela empresa ou parceiros;
- Oferta de brigadistas e salva-vidas para os banhistas, conforme períodos e normas dos órgãos de segurança.

7.3. Espaço nulo de serviços e estruturas

O concessionário deverá respeitar a área nula localizada na Praia do Seleiro, onde não poderão ser cobrados quaisquer serviços ou equipamentos, mantendo o acesso livre para turistas e população,



salvo quando requisitado pelo usuário. Essa área está especificada no Memorial Descritivo e Croqui (Anexo X).

7.4. Tarifas e cobranças

O concessionário poderá cobrar pelos serviços turísticos, como locação de equipamentos e alimentos e bebidas, conforme valores, normas e termos pré-estabelecidos por decreto e portarias municipais.

Poderá também criar serviços, estruturas, produtos e atividades a serem cobrados, podendo firmar parcerias para passeios, aluguel de brinquedos, embarcações, entre outros.

7.5. Custos de implementação do concessionário

Todos os custos de implantação, obras, aquisição de equipamentos e demais despesas serão de responsabilidade do concessionário, sob pena de perda da concessão.

7.6. Parcerias para operações turísticas

O concessionário pode firmar parcerias, convênios e contratos com outras empresas ou instituições, desde que:

- Sejam para execução dos objetivos da concessão;
- Não gerem ônus para o município;
- Observem o disposto no art. 26 da Lei Federal nº 8.987/1995;
- Sejam aprovadas pelo Poder Executivo.

7.7. Controle, limpeza, zeladoria e higienização do espaço

O concessionário será responsável por controlar, limpar, zelar, higienizar e realizar a troca da areia durante todo o período da concessão.

A higienização deverá ocorrer:

- Feriados, finais de semana e períodos de férias: 3 vezes ao dia (manhã, tarde e após o encerramento das atividades);
- Dias comuns (quinta e sexta): 2 vezes ao dia (início e término das atividades);
- Demais períodos: 1 vez ao dia.

Higienizar significa varrer e recolher o lixo, incluindo areia e calçada.

8. Manutenção

Após a fase de implementação e entrega oficial, o concessionário será responsável pela manutenção do espaço conforme o croqui anexo à lei, incluindo:

- Substituição da areia quando necessário;
- Capina da vegetação local;



- Reformas de estruturas (bancos, passarela, chuveirões, jardins);
- Cerceamento em eucalipto, cabos de aço;
- Manutenção dos quiosques (fechada e pintura);
- Substituição da fiação elétrica e lâmpadas;
- Substituição de equipamentos, mobiliário e utensílios entregues pela administração.

9. Zeladoria e limpeza da areia, coqueiros, jardins, cercamento, grama e capina

O concessionário deve garantir a limpeza e manutenção dessas áreas conforme padrão estabelecido.

10. Controle de turistas e prestação dos serviços

Os serviços deverão ser prestados conforme os interesses do desenvolvimento turístico municipal, evitando atividades e eventos que atraiam turistas indesejados, respeitando os limites do espaço.

11. Eventos particulares

Os eventos são importantes para o desenvolvimento e promoção do turismo, aumentando a visibilidade e valorização dos atrativos naturais, históricos e culturais.

1. Tipos de eventos que impulsionam o turismo e público-alvo

- Eventos culturais: festivais de música, dança, teatro, cinema e artes plásticas;
- Eventos esportivos: competições de futebol, vôlei, corrida, ciclismo;
- Eventos corporativos: congressos, seminários, feiras de negócios;
- Eventos gastronômicos: festivais gastronômicos, feiras e degustações.

O concessionário poderá cobrar pelo uso das estruturas durante eventos, desde que autorizado pelos órgãos municipais responsáveis (setor jurídico, tributos e posturas), cumprindo os pré-requisitos para autorização:

Fluxo para aprovação de eventos:

- Etapa 01: Apresentação do projeto;
- Etapa 02: Aprovação oficial pela Secretaria de Turismo e Conselho Municipal de Turismo;
- Etapa 03: Emissão do alvará;
- Etapa 04: Realização do evento.

12. Cronograma de ações e responsabilidades para ativação e implementação da Praia do Seleiro

O concessionário terá prazo para executar as atividades conforme o cronograma de implementação do projeto.

Obras/Reformas	Responsável	Prazo
-----------------------	--------------------	--------------



Obras/Reformas	Responsável	Prazo
Apresentação dos projetos de reforma pela Secretaria de Turismo, COMPAC e COMTUR	Concessionário	4 meses após assinatura do contrato
Jardim ornamental	Concessionário	6 meses após assinatura do contrato
Obras de reforma do quiosque 1	Concessionário	8 meses após assinatura do contrato
Obras de reforma do quiosque 2	Concessionário	12 meses após assinatura do contrato
Obras de reforma do banheiro	Concessionário	12 meses após assinatura do contrato
Churrasqueiras	Concessionário	18 meses após assinatura do contrato
Área VIP / Cabines	Concessionário	18 meses após assinatura do contrato

Obras/Equipamentos	Responsável	Prazo
Apresentação dos projetos de reforma pela Secretaria de Turismo, COMPAC e COMTUR	Concessionário	4 meses após assinatura do contrato
Guarda-sol	Concessionário	Imediato após assinatura do contrato
Mesas, cadeiras e espreguiçadeiras	Concessionário	Imediato após assinatura do contrato
Rampa para deficientes	Concessionário	Imediato após assinatura do contrato
Implementação das cabines	Concessionário	6 meses após assinatura do contrato
Implementação dos pergolados na areia	Concessionário	6 meses após assinatura do contrato
Implementação do redário	Concessionário	6 meses após assinatura do contrato



Obras/Equipamentos	Responsável	Prazo
Implementação dos espaços instagramáveis	Concessionário	8 meses após assinatura do contrato



Serviço	Responsável	Prazo	Periodicidade
Serviço de praia	Concessionário	Imediato	Alta temporada: diário Baixa temporada: sextas, sábados, domingos, feriados prolongados e municipais
Passeios náuticos	Concessionário	6 meses após assinatura do contrato	Alta temporada: diário Baixa temporada: sextas, sábados, domingos, feriados prolongados e municipais
Eventos turísticos	Concessionário	Sob demanda	Sob demanda
Aluguel de equipamentos de esporte náutico	Concessionário	Imediato	Alta temporada: diário Baixa temporada: sextas, sábados, domingos, feriados prolongados e municipais
Disponibilidade para equipamentos de esporte junto às quadras	Concessionário	Imediato	Alta temporada: diário Baixa temporada: sextas, sábados, domingos, feriados prolongados e municipais
Serviços de alimentação	Concessionário	Imediato	Alta temporada: diário Baixa temporada: sextas, sábados, domingos, feriados prolongados e municipais
Serviço de guarda-vidas e brigadista	Concessionário	Imediato, sob demanda da Capitania dos Portos ou Corpo de Bombeiros	Alta temporada: meses de janeiro, fevereiro, março, julho e dezembro Baixa temporada: abril, maio, junho, agosto, setembro, outubro, novembro



13. Componentes do Modelo de Gestão

A licitante vencedora deverá estar alinhada aos interesses de gestão do destino turístico definidos pelo Conselho Municipal de Turismo e pela Secretaria Municipal de Turismo. Para tanto, no prazo de até 04 (quatro) meses após a assinatura do contrato de concessão da Praia do Seleiro, o CONCESSIONÁRIO deverá apresentar ao Conselho Municipal de Turismo, para análise e aprovação, um relatório técnico contendo, de forma clara, o planejamento de gestão da área concedida, abrangendo os seguintes pontos:

13.1 Público-alvo que pretende atrair para a Praia do Seleiro

Definir o perfil de público que se deseja atrair como visitantes da Praia do Seleiro, identificando os segmentos com maior potencial de interesse pelos produtos, serviços e experiências turísticas a serem oferecidos.

13.2 Visão de futuro para a Praia do Seleiro

Apresentar uma visão estratégica de longo prazo para o desenvolvimento do espaço, indicando como a Praia do Seleiro poderá se tornar um destino turístico referência, com base em ações planejadas e metas concretas.

13.3 Intenção de implementação de ações, serviços e estruturas

Descrever as soluções e propostas que o concessionário pretende executar no espaço, incluindo ações, serviços e estruturas adicionais às previstas neste termo de referência, que contribuam com a melhoria contínua do local.

13.4 Intenção de implementação de eventos

Apresentar um plano de eventos que o concessionário pretende realizar ao longo da concessão, respeitando os critérios e exigências estabelecidos neste Plano de Trabalho.

Importante:

Toda a intenção de gestão deverá ser apresentada em papel timbrado da CONCESSIONÁRIA, podendo conter gráficos, imagens ou outras formas de ilustração que auxiliem na compreensão do planejamento.

O Conselho Municipal de Turismo e a Secretaria Municipal de Turismo poderão reprovar total ou parcialmente a proposta apresentada, podendo também solicitar ajustes e complementações que julgarem pertinentes antes da deliberação final.

14. Do Valor da Tarifa de Utilização dos Equipamentos e Serviços e Valor Mínimo da Concessão



A CONCESSIONÁRIA está proibida de cobrar tarifa de entrada no espaço público cedido. No entanto, poderá realizar a cobrança pela utilização dos equipamentos e serviços turísticos ofertados no local, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 6.072/2025 e regulamentado pelo Decreto nº 6.000/2025.

14.1 Acesso livre ao espaço

A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o direito de livre circulação no espaço concedido para moradores, turistas e visitantes, sem qualquer cobrança, desde que não estejam utilizando os serviços e equipamentos da concessionária.

14.2 Cobrança por uso de serviços e equipamentos

A cobrança será permitida apenas para os usuários que optarem pela utilização dos serviços e equipamentos turísticos disponibilizados pela concessionária, de acordo com os valores estabelecidos em portarias publicadas pelo órgão oficial de turismo municipal.

15. Preço Público a Ser Pago pela Utilização do Espaço

15.1 - Conforme Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação, fica estabelecido que o valor mínimo da concessão onerosa será de:

Ano	Situação de Pagamento	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)
2026	Carência de Pagamento	-	-
2027	Carência de Pagamento	-	-
2028	Início da Cobrança da Concessão	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00

15.2 - Isenção nos Anos Iniciais da Concessão

Face à necessidade de reforma para adequação do imóvel, bem como à implantação dos objetos e equipamentos conforme descrito no Plano de Trabalho, ficou acordado pela equipe técnica de turismo do Município que os valores referentes aos anos de 2026 e 2027 serão isentos de pagamento, como forma de incentivo e apoio ao CONCESSIONÁRIO.

15.3 - Comprovação de Pagamento

Iniciados os pagamentos referentes à concessão, o CONCESSIONÁRIO deverá apresentar ao Gerenciador do Contrato os comprovantes de pagamento no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após sua quitação, mês a mês.



16 - Critérios de Reajuste

16.1 – Para efeito de reajuste da remuneração mensal, será considerada, após os primeiros 12 (doze) meses, a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme a natureza do objeto.

16.2 – Caso surja legislação específica que altere a periodicidade de reajuste, a mesma será aplicada, desde que benéfica ao Município.

17. Normas de Funcionamento Geral para o Concessionário

O CONCESSIONÁRIO deverá cumprir integralmente as normas de funcionamento, zelando pela qualidade, segurança, higiene e regularidade dos serviços prestados, conforme segue:

- a) Atender a todas as exigências da Vigilância Sanitária;
- b) Possuir equipamentos de refrigeração ou resfriamento adequados para armazenamento e comercialização de produtos alimentícios perecíveis ou alteráveis;
- c) Dispor de recipientes para coleta de resíduos internos e externos, em número suficiente, de fácil limpeza, providos de tampo e com sacos apropriados ou recipientes descartáveis;
- d) Todos os funcionários devem usar vestuário adequado, incluindo uniforme e crachá de identificação;
- e) Todos os manipuladores de alimentos, desde o preparo até o serviço, deverão utilizar toucas e luvas;
- f) Manter rigoroso asseio de uniformes, utensílios, instalações e do próprio local, bem como da higiene pessoal dos colaboradores;
- g) Fixar em local visível aos consumidores:
 - Endereço e telefone do Centro de Saúde responsável pela fiscalização sanitária
 - Alvarás e licenças de funcionamento vigentes
- h) Nenhum alimento poderá ser exposto à venda sem estar devidamente protegido contra poeira, insetos ou contaminação;
- i) É proibido acondicionar ou embalar alimentos em jornais, papéis coloridos, plásticos usados ou qualquer outro material que possa contaminar o alimento;
- j) Somente poderão ser vendidos alimentos industrializados registrados nos órgãos competentes;



- k) É obrigatória a existência de cardápio exposto com valores atualizados dos produtos oferecidos;
- l) Os utensílios utilizados devem ser adequados para alimentação humana;
- m) O CONCESSIONÁRIO deverá realizar ações contínuas e eficazes de controle integrado de pragas e vetores, evitando sua proliferação;
- n) O lixo deverá ser armazenado em recipientes limpos, com tampas acionadas por pedal, e seguir as normas da Coleta Seletiva;
- o) É vedada a utilização do espaço público para qualquer fim diverso do previsto neste termo;
- p) Só serão permitidas benfeitorias no espaço físico além das autorizadas, mediante autorização prévia e por escrito do CONCEDENTE;
- q) O CONCESSIONÁRIO deverá atender plenamente às normas contidas neste Termo de Referência, bem como às leis e decretos que regem a gestão e funcionamento da Praia do Seleiro.

Boa Esperança, 23 de janeiro de 2026.

Thiago Nicácio
Responsável pela elaboração do Plano de Trabalho

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:

WQJ

PKO

LXR

Z80