ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I) Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO, POR OUTORGA ONEROSA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E/OU GASTRONÔMICO E/OU HOTELEIRO E/OU ENTRETENIMENTO E/OU PARQUES TEMÁTICOS NA ÁREA DE 610,50m² LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 445, BAIRRO BARÃO DE JAVARY, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NO LIVRO 2, NA MATRÍCULA Nº 1354, DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ E DA ÁREA DE 5.533,42m², LOCALIZADA NA AVENIDA MARECHAL RONDON, GOVERNADOR PORTELA, PERÍMETRO URBANO DO 2º DISTRITO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, MATRICULADO NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 4362, TOTALIZANDO 6.143,92m², de forma a atender a crescente demanda turística do município e o impulsionar todos os eixos e segmentos correlatos a esta atividade.

A atividade turística é a principal atividade econômica e fonte de arrecadação de recursos próprios do Município de Miguel Pereira. Exatamente em razão dos investimentos empregados no setor turístico, a municipalidade vem consolidando-se como um dos principais destinos turísticos do Estado do Rio de Janeiro.

A Administração Municipal identificou a necessidade de elaboração de novos projetos e ações na cidade, de forma a viabilizar a continuidade do crescimento estratégico da cidade através do aumento da oferta turística. Logicamente que investimentos pontuais no setor turístico, seja por parte da iniciativa pública ou privada, não são capazes de manter continuamente o crescimento e a aquisição dos benefícios que o turismo oferece.

Importante destacar a importância da atividade turística para o Município. A atividade turística gera riquezas, renda, desenvolvimento, empregos e novas oportunidades, especialmente, considerando os impulsos aos demais setores da cadeia turística e seus eixos correlacionados, bem como aos seus eixos centrais e universais (trade turístico, serviços de entretenimento, sistemas de informações), seus elos associados (comércio, segurança, artesanato, etc.) e seus elos periféricos (indústrias, serviços, etc.).

Além disso, essa atividade promove um grande estímulo ao *trade* turístico municipal, em particular, aos setores de comércio, hotelaria, serviços, gastronomia e entretenimento. Através deste estímulo, e da manutenção da competitividade econômica, há a circulação monetária na região, o aquecimento da economia e a expansão do interesse do setor privado em estabelecer novos investimentos.

Já no que se refere à arrecadação de receitas, o turismo é destaque, em especial em razão da arrecadação de receitas ao Erário Municipal através da Tributação. Este aumento em muito beneficia a população, que colhe os frutos do reinvestimento de tais valores em prol da infraestrutura municipal, do aperfeiçoamento de serviços essenciais e da efetivação do desenvolvimento local de forma ampla.

O munícipe miguelense também desfruta das novas experiências de lazer e entretenimento, das novas oportunidades de empregos, dos investimentos municipais e da iniciativa privada, da valorização da cultura e identidade comunitária, da melhoria de sua qualidade de vida e de novas interações sociais. Para mais, os novos empreendimentos viabilizam o aumento das vagas de emprego, o que contribui para a diminuição da desigualdade social.

Ou seja, fica posta a relevância do turismo, e dos investimentos nesta área, para o Município de Miguel Pereira. Já foram implantados diversos projetos que, coletivamente, auxiliaram o posicionamento da municipalidade como destino turístico celebrado no Estado do

Rio de Janeiro.[1] Merecem destaque: a Terra dos Dinos, a Maria Fumaça, o Espaço do Agricultor, o Espaço do Artesão, o Espaço das Flores, a Rua Coberta, Calçadão do Grawata, a Rua Torta, a Rua do Aroma. Todos esses projetos, de forma conjunta, vêm contribuindo para a expansão turística no Município.

O objetivo da Administração é a promoção do crescimento turístico de forma estratégica e prolongada. Nesse sentido, adotando-se como norte o modelo do Ciclo de Vida das Destinações Turísticas, desenvolvido por Butler, o Município de Miguel Pereira busca trabalhar em prol de um planejamento que permita o relançamento constante do município enquanto destino, evitando que a fase de declínio da atividade seja alcançada.

Por tal razão, o interesse principal é a manutenção da oferta turística miguelense. A implantação de novos empreendimentos turísticos contribui para o desenvolvimento turístico local, para que o Município e sua população possam auferir os benefícios provenientes de tal atividade e para a conservação do posicionamento já alcançado pelo Município de Miguel Pereira. É fundamental que sejam ofertados produtos, serviços e experiências a estes visitantes, a fim de fidelizar e divulgar Miguel Pereira estadual e nacionalmente.

Isto posto, identificou-se a necessidade precípua de estímulo ao turismo na municipalidade de forma a serem auferidos os benefícios e vantagens associados à atividade, através do produto turístico objeto deste estudo.

II) Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho:

1 https://redeglobo.globo.com/rj/tvriosul/programao-de-sabado/noticia/conheca-a-rua-torta-em-miguel-pereira-destino-turistico-inusitado-que-virou-tendencia.ghtml;
https://odia.ig.com.br/miguel-pereira/2024/05/6852734-miguel-pereira-e-a-cidade-mais-visitada-do-estado-do-rio-durante-13-feriados-nacionais-consecutivos.html
https://www.mercadoeeventos.com.br/noticias/destinos/miguel-pereira-e-a-cidade-mais-visitada-do-rj-durante-13-feriados-nacionais-seguidos/
https://diariodorio.com/miguel-pereira-a-cidade-mais-visitada-do-estado-do-rio/

- REQUISITOS GERAIS E ESPECÍFICOS:
  - A Concessão se dará pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, prorrogáveis por igual período, na forma da lei, devendo a concessionária executar as atividades propostas com técnica e especialidade durante todo este período;
  - A Concessionária deve possuir experiência comprovada na realização do objeto, bem como possuir pessoal habilitado a fim de promover a manutenção necessária durante todo o prazo da concessão;
  - Disponibilidade dos equipamentos e tecnologias necessárias e adequadas ao atendimento do objeto;
  - A Concessionária se responsabilizará por todos os eventuais vícios e danos decorrentes do objeto;
  - O objeto a ser fornecido deverá atender a todos os padrões regulamentares estabelecidos, sendo a concessionária responsável pela emissão de quaisquer licenças, alvarás ou similares, relacionados à execução do serviço;
  - Os serviços/materiais deverão ser substituídos, sem ônus para a contratante, na hipótese de apresentarem vícios, estiverem danificados e/ou com quaisquer outras falhas;
  - Disponibilidade de equipe técnica profissional qualificada, e com experiência, apta a oferecer o suporte necessário ao objeto, como transporte, montagem, manutenção, substituição, e quaisquer outros, bem como ao atendimento aos utentes;
  - A Concessionária repassará ao Ente Municipal o valor correspondente à outorga, valor este referente à porcentagem proveniente da concorrência pública, não podendo esta ser inferior a 2,5% (dois e meio por cento) da receita bruta e acessória auferida mensalmente de todo o empreendimento;
  - A Concessionária deve indicar preposto, legalmente habilitado;
  - O vencedor do objeto da licitação deverá apresentar toda a documentação indicada no Edital para análise da habilitação jurídica;
  - Para a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, o Licitante vencedor deverá apresentar os documentos indicados no Edital;

- Deverão ser atendidos os demais requisitos e obrigações dispostas no Termo de Referência, no Edital e no Instrumento Contratual.

- REQUISITOS LEGAIS:
  - A contratação deverá ser amoldada às justificativas formuladas, nas formas e condições previstas neste instrumento;
  - A contratação deverá estar em conformidade com a legislação em vigor, em especial com a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), aplicável às concessões na forma do art. 2º, com o Decreto Municipal nº 7.034/2024 (Regulamentação à Lei 14.133/2021), e com a Lei nº 8.987/1995 (Lei das Concessões);
  - A empresa deve estar em conformidade à Legislação de âmbito Municipal, Estadual e Federal, tanto para os fins da concessão, quanto no que se refere à execução do objeto;
  - A Empresa deve atender a todas as normas de segurança, higiene e saúde no trabalho;
  - A empresa deve atender a todas as normas referentes à Regularidade Fiscal e Trabalhista, bem como possuir todas as licenças e autorizações necessárias à prestação dos serviços.

- REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE:
  - A Empresa vencedora da Licitação deverá adotar práticas de Sustentabilidade Ambiental, em conformidade e atendimento aos dispositivos das Legislações Ambientais aplicáveis à espécie;
  - Para eventuais casos específicos, deverão ser observadas as orientações constantes no “Guia Nacional de Licitações Sustentáveis”, da CGU/AGU;
  - Deverão ser empregadas políticas de gestão de resíduos em todas as etapas do fornecimento do objeto; Sempre que possível, deverá primar-se pelo uso de

materiais recicláveis ou biodegradáveis, bem como por práticas que minimizem ao máximo possível, os impactos ambientais, como, por exemplo, a utilização de material elétrico que tenha padrões de economia de energia.

III) Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

Em primeiro plano, no que se refere à opção pela realização de uma concessão de direito real de uso de bem imóvel público, para a construção, manutenção e exploração de empreendimento turístico e/ou gastronômico e/ou hoteleiro e/ou de entretenimento e/ou parques temáticos, por outorga onerosa, temos que esta opção visa reduzir a responsabilidade e os custos da Administração Pública para a administração e execução do serviço, enquanto garante a qualidade e técnica necessárias a tal prestação.

Ao contrário do estabelecido em uma contratação administrativa direta tradicional ou da realização da construção, manutenção e exploração direta pela Administração, através da Concessão, o Poder Público Municipal transfere a concessionária a responsabilidade pela execução e gestão da totalidade do serviço. Dessa maneira, os custos associados à implantação, operação e manutenção do negócio são arcados totalmente pela concessionária, e não pela Administração.

Da mesma forma, a concessionária é responsável pela destinação de mão de obra técnica, capacitada e experiente para a operação do serviço, o que garante a prestação ideal sem que a Administração dispense valores destinados à contratação de profissionais ou capacitação de funcionários para tanto.

Nesta modalidade, a concessionária explora o serviço por um tempo determinado, buscando, logicamente, maximizar seus lucros, o que gera um serviço de qualidade e eficiência, ao mesmo tempo em que a Administração recebe uma outorga relacionada a tal concessão.

Ainda, todos os riscos relacionados ao serviço são de responsabilidade da concessionária, sejam estes financeiros ou operacionais. Em uma contratação tradicional, esses riscos seriam de responsabilidade do Poder Público.

Assim, a concessão representa vantagem à Administração, em especial no que se refere à redução da utilização dos recursos operacionais, logísticos, técnicos, tecnológicos, materiais e humanos, municipais para estes fins, permitindo que estes sejam investidos em outras áreas que melhor atenderão à população miguelense.

Na forma do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Miguel Pereira, preferencialmente à alienação, o Município deverá outorgar Concessão de Direito Real de Uso, com prévia autorização legislativa e com procedimento licitatório na modalidade concorrência, regras a serem observadas no presente procedimento.

A concessão, objeto do presente estudo, tem como finalidade principal, o aproveitamento da área de terras que totalizam 6.143,92m^2, de titularidade do Município de Miguel Pereira, de forma a ser estabelecido empreendimento turístico que contemple os segmentos hoteleiro e/ou gastronômico e/ou entretenimento e/ou parques temáticos.

Em conformidade ao supramencionado, a necessidade de estímulo à atividade turística, de relançamento da localidade enquanto destino turístico e de aumento da oferta turística municipal está posta.

A efetivação da concessão, através da implantação do empreendimento turístico, é um meio capaz de atender a esta necessidade. Isto porque, um novo empreendimento, independentemente do segmento, ou segmentos, contemplados, representa o aumento da oferta de serviços turísticos, atraindo maior fluxo de turistas e excursionistas, o que, por conseguinte, movimenta toda a cadeia produtiva associada a esta atividade econômica.

No que se refere ao atendimento eventual do segmento sugerido "hotelaria", temos que Miguel Pereira constantemente figura entre os municípios mais visitados do Estado do Rio de Janeiro, alcançando, rotineiramente, taxa de ocupação máxima de sua rede hoteleira. Considerando a alta procura do Município, a ampliação da rede hoteleira municipal é uma necessidade, de forma que possamos acomodar todos os turistas.

Além disso, para o crescimento do Município enquanto destino, objetiva-se a conversão dos excursionistas (que não pernoitam no destino) em turistas (que pernoitam no destino), e para tanto, é fundamental que o Município detenha possibilidade de acomodar esses turistas.

A partir do momento em que o fluxo de indivíduos é composto, em maioria, por turistas, temos, consequentemente, um período maior de permanência daquele consumidor no destino turístico, o que importa no aumento do consumo dos bens e serviços oferecidos na localidade. Este consumo elevado em razão do tempo de permanência significa uma maior movimentação de valores pecuniários, estímulo ao trade turístico municipal, e, de forma geral, o aumento do consumo e gastos daquele turista.

Com relação ao segmento gastronômico, este é extremamente relevante e procurado. A gastronomia, além de uma necessidade alimentar, traduz-se em manifestação cultural, afetiva e sentimental. As opções gastronômicas constituem elemento fundamental de qualquer roteiro, e além de uma experiência sensorial e cultural, é um atrativo para os mais diferentes tipos e perfis de turistas.

Uma vez que a gastronomia não se circunscreve a um determinado perfil de turistas e visitantes, este segmento permite, ainda, a combinação e integração com outras atividades, o que também favorece o aumento do fluxo de turistas e visitantes.

Já quanto aos segmentos de entretenimento e parques temáticos, estes também representam produtos turísticos importantes ao Município. Isto porque, empreendimentos turísticos focados, ou que tenham algum aspecto associado, no entretenimento, contribuem

para a atratividade e dinamização do destino turístico. Logicamente, estas atividades constituem opções que enriquecem as experiências dos turistas e funcionam como ampliadores do apelo turístico daquela localidade.

No mesmo sentido, os empreendimentos referentes aos parques temáticos, além de estimularem outros segmentos, oferecem um papel relevante, através da criação de experiências únicas, contribuindo para a diferenciação do destino turístico e para o alcance a novos públicos.

Como exemplo em nosso Município, citamos a Terra dos Dinos, um empreendimento de entretenimento temático, que possibilita, além do lazer, a imersão dos turistas na realidade dos dinossauros que habitaram o planeta há milhões de anos. O projeto é um sucesso de público e de retorno turístico à municipalidade[2]. No mesmo sentido, é possível citar também o Park Aventura Animal[3] recém-inaugurado no município. Este projeto associa o turismo com os conceitos de sustentabilidade e educação ambiental, sendo um parque que possibilita a visitação à áreas com viveiros com mais de 200 espécies de aves, à uma fazendinha, à uma vila temática do faroeste e atividades, ao mesmo tempo em que foca na conservação, recuperação e reprodução dos animais, contando, inclusive, com um Centro de Reabilitação de Animais Silvestres.

Tais empreendimentos possibilitam, ainda, a interação entre diversos grupos etários, contribuindo para o atendimento de demandas diversas.

[2] https://vejario.abril.com.br/cidade/miguel-pereira-dinossauros-turismo-atracoes/
https://diariodorio.com/parque-terra-dos-dinos-em-miguel-pereira-ganha-reconhecimento-da-onu-por-turismo-sustentavel/
https://redeglobo.globo.com/rj/tvriosul/noticia/expedicao-rio-visita-miguel-pereira-para-conhecer-treno-da-montanha-dinossauros-trem-e-fazenda-do-seculo-19.ghtml

[3] https://www.tupi.fm/rio/parque-das-aves-de-miguel-pereira-inicia-reabilitacao-da-maior-ave-de-rapina-do-brasil-ameacada-de-extincao/
https://bafafa.com.br/mais-coisas/jornal-bafafa/aventura-animal-miguel-pereira-ganha-primeiro-parque-de-soltura-de-aves-do-pais
https://vejario.abril.com.br/cidade/novo-parque-das-aves-miguel-pereira/

Para além, os Munícipes miguelenses são beneficiados direta e indiretamente. Novos empreendimentos permitem ao munícipe novas opções de lazer, novas interações sociais, novas oportunidades de emprego e renda e contribuem ao desenvolvimento do sentimento identitário e de pertencimento. Através do aumento da arrecadação de recursos, a Administração detém capital capaz de ser empregado em benefícios, infraestrutura e serviços à população.

Importante destacar que, independentemente do segmento abordado pelo empreendimento, este deve contribuir para o desenvolvimento do turismo local, de forma a alcançarmos as vantagens e benefícios associados a esta atividade.

Ainda, o vencedor deverá apresentar Projeto Técnico para aprovação desta Administração. Dessa forma, o Estudo será concluído posteriormente, de forma que, mediante a apresentação do projeto, as considerações acerca da viabilidade do empreendimento poderão ser realizadas.

Dessa forma, a partir da análise das alternativas disponíveis, identifica-se que o Projeto de Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel Público, para a Construção, Manutenção e Exploração de Empreendimento Turístico e/ou Gastronômico e/ou Hoteleiro e/ou Entretenimento e/ou Parques Temáticos, Por Outorga Onerosa, é aquela que melhor atenderá as necessidades da Administração, em especial no que se refere ao desenvolvimento turístico sustentável e às vantagens oferecidas à Administração.

IV) Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Em conformidade ao já supramencionado neste Estudo, a efetivação desta concessão tem como objetivos e resultados pretendidos:

- A divulgação turística do Município de Miguel Pereira através do aumento da sua oferta turística.
- Aumento do fluxo de turistas e visitantes no Município de Miguel Pereira;
- Conversão dos excursionistas em turistas, através do aumento do potencial atrativo da municipalidade.
- Aquecimento e expansão dos setores econômicos e do giro financeiro no Município.
- Fortalecimento do *trade* turístico municipal, em especial os setores de hotelaria, gastronomia, comércio, serviços e entretenimento, bem como de todos os eixos correlatos à atividade turística.
- Geração de novos empregos e postos de trabalho aos munícipes.
- Aumento da arrecadação de receitas próprias do Município, de forma de diminuir a dependência por receitas externas;
- Disponibilização de novas opções de lazer à população miguelense.
- Democratização do acesso à cultura, lazer e entretenimento aos munícipes.
- Fomento ao sentimento identitário e de pertencimento dos miguelenses, através da visualização da cidade sob uma nova ótica.
- Contribuição ao posicionamento de Miguel Pereira a nível estadual e nacional, e até mesmo, a nível internacional;
- Fortalecimento da imagem do Município enquanto produto e destino turístico;
- Promoção de um crescimento e desenvolvimento Municipal prolongado e sustentável.

V) Modelo de Negócio:

Será estabelecido Contrato de Concessão entre o Município de Miguel Pereira e o vencedor do Certame.

Como Poder Concedente, temos a Prefeitura Municipal de Miguel Pereira. O Processo Licitatório será realizado através modalidade concorrência pública, com o critério de julgamento sendo a maior oferta de outorga.

A Concessionária será o vencedor do certame, que assinará contrato de Concessão com o Poder Concedente, para a execução do objeto. A Concessionária deverá pagar outorga ao Poder Concedente para a exploração da concessão e, em contrapartida, será remunerada pelo consumo dos usuários.

Importante destacar a obrigatoriedade do respeito, por parte da concessionária, a toda legislação vigente aplicável ao objeto, bem como às determinações constantes do Termo de Referência, Edital e Instrumento Contratual. A Concessionária deverá, também, manter durante a vigência do contrato, seguros contra terceiros, a fim de mitigar os riscos envolvidos no empreendimento.

Os Usuários são os turistas e munícipes, consumidores do objeto da concessão.

Destaca-se que, tendo em vista que ao longo da execução contratual podem surgir contratempos que ocasionem danos e perdas materiais. Dessa forma, é necessária a utilização de seguros para mitigação de riscos.

O Contrato de Concessão estabelecerá que a Concessionária mantenha em vigor, a partir do início até o término da Concessão, apólices de seguro que cubram o valor integral dos equipamentos, instalações, sistemas e outros bens móveis vinculados a Concessão.

- **Seguros e Garantias:**

A Lei de Concessões (Lei nº 8.987/1995) regulamenta a elaboração dos contratos de concessão e estabelece a obrigatoriedade de indicadores de desempenho, para a avaliação dos parâmetros da concessão.

Os Indicadores sugeridos são: qualidade, segurança, sustentabilidade e performance financeira.

- Indicador de Qualidade:

O Indicador de Qualidade (IQL) retratara a qualidade da infraestrutura e dos serviços compreendidos na Concessão, compreendendo o atendimento das funcionalidades, performance, ausência de defeitos e inconformidades.

O IQL, que corresponde a um índice técnico de qualidade, será apurado quantitativamente por meio de dados e métricas relacionados a qualidade da infraestrutura e dos serviços. O IQL é dado pela avaliação dos seguintes subindicadores: Operacionalidade – OPL; Serviço – Serv; Satisfação dos usuários. O Indicador de Qualidade (IQL) será apurado por meio dos sistemas de informação que serão implantados pela concessionária para gerenciamento da infraestrutura concedida e dos serviços prestados, e também através de inspeções *in loco*, realizadas aleatoriamente e por amostragem estatística representativa.

Deverá ser elaborado pela concessionária e submetido a aprovação do Poder Concedente, em um prazo de ate 45 dias após o início da operação plena, relato rio contendo as definições de amostragem, frequência e me todo de abordagem, bem como das datas e hora rios de inspeção, entre outros pontos que se relacionem aos demais aspectos operacionais e que serão analisados durante a avaliação dos indicadores.

Sub-indicador	**Peso**
Operacionalidade – OPL	15%
Serviços – SERV	15%
Satisfação dos Usuários – USU	15%
Total do Peso do Indicador de Qualidade	**45%**

Portanto, o Indicador de Qualidade será representado por um nu mero de 1 (um) a 4 (quatro) que será obtido pelo resultado da fórmula abaixo:

IQL = (OPL + SERV + USU) / 3

O sub-indicador de Operacionalidade – OPL é destinado a avaliar a efetiva disponibilidade da infraestrutura, inclusive quanto a acessibilidade.

O sub-indicador de Serviços – SERV e destinado a avaliar a qualidade dos serviços associados a atividade do nego cio, notadamente no que diz respeito ao atendimento dos padrões exigidos pela Legislação, em especial a do Direito ao Consumidor.

O sub-indicador de Satisfaça o dos Usuários – USU e destinado a avaliar a qualidade dos serviços prestados aos usuários, conforme pesquisa de satisfaça o dos usuários a ser realizada pelo Poder Concedente. Abaixo são apresentadas às métricas de apuração para os subindicadores mencionados acima.

SUB-INDICADOR	AVALIAÇÃO	RACIONAL	FORMA DE MEDIÇÃO	NOTA (1, 2, 3, 4)
Operacionalidade (OPL)	Disponibilidade da infraestrutura e serviços para os usuários	Disponibilidade e qualidade da Infraestrutura	1 – Relatório da Concessionária 2 – Sistema de Reclamações dos Usuários 3 – Verificação *in loco*	4 – se 100% dos usuários estiverem satisfeitos com os serviços prestados, tais como: pontualidade, clareza, qualidade; 3 - descumprimento de até 10% das metas estabelecidas acima; 2 – descumprimento de 10,01% à 30% das metas; 1 – descumprimento acima de 30,01% das metas estabelecidas – 100%.
Serviços (SERV)	Atendimento à	Descumprimento	1 - Relatório da	4 - se não houver

	regulamentação do Código de Direito ao Consumidor e demais legislação pertinentes	da regulamentação da Legislação do Código de Direito ao Consumidor e demais legislação pertinente	concessionária; 2 - Notificações dos órgãos de controle e; 3 - Verificação *in locu*	irregularidade em relação à Legislação ou se forem sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua notificação; 3 – se forem sanadas as irregularidades no período compreendido entre o 31º dia e 45º dia da notificação; 2 - se forem sanadas as irregularidades no período compreendido entre o 46º dia e 60º dia da notificação; 1 – acima do 60º dia da notificação.
Satisfação dos Usuários (USU)	Satisfação dos usuários com os serviços e utilidades disponibilizados	Resultados das pesquisas semestrais a serem realizadas pelo Poder Concedente	Pesquisa de satisfação semestral a ser realizada pelo Poder Concedente	4 – Pontuação maior ou igual a 80% na avaliação da pesquisa de satisfação; 3 – Pontuação entre 79,99% e 50% na avaliação da pesquisa de satisfação; 2 – Pontuação entre 49,99% e 20% na avaliação da pesquisa de satisfação;

				1 – Pontuação igual ou inferior a 19,99% na avaliação da pesquisa de satisfação

- Indicador de Segurança:

O Indicador de Segurança (ISE) retratara a conformidade dos SERVIÇOS com as obrigações regulatórias, legais e contratuais aplicáveis. Ele e obtido por meio da apresentação de cadastros, laudos técnicos, certidões e relatórios gerenciais para diversas categorias de serviços, que indicarão a existência de plano de trabalho, atividades desempenhadas, ocorrências, tratamento de falhas e incidentes, lições aprendidas, nível de serviço desempenhado e ações de melhoria. O ISE é dado pela avaliação dos itens correlacionados, formado pelos subindicadores: Incidente com Usuários – INC; Acidentes com Funcionários e Prestadores de Serviço – AFPS; e Incidentes Patrimoniais – INCPATR.

O Indicador de Segurança (ISE) será apurado por meio dos sistemas de informação que serão implantados pela concessionária para gerenciamento da infraestrutura concedida e dos serviços prestados, e também através de inspeções in loco, realizadas aleatoriamente e por amostragem estatística representativa.

Deverá ser elaborado pela Concessionária e submetido à aprovação do Poder Concedente, em um prazo de ate 45 dias após o início da operação plena, relatório contendo as definições de amostragem, frequência e método de abordagem, bem como das datas e horários de inspeção, entre outros pontos que se relacionem aos demais aspectos operacionais e que serão analisados durante a avaliação dos indicadores.

Sub-indicador	**Peso**
Incidentes com Usuários – INC	10%
Acidentes com Funcionários e Prestadores de Serviços – AFPS	10%
Incidentes Patrimoniais – INCPATR	10%
Total do Peso do Indicador de Segurança	**30%**

Portanto, o Indicador de Qualidade será representado por um número de 1 (um) à 4 (quatro) que será obtido pelo resultado da fórmula abaixo:

ISE = (INC + AFPS + INCPATR) / 3

O sub-indicador de Incidentes com Usuários – INC é destinado a avaliar a segurança dos usuários na fruição da Concessão.

O sub-indicador de Acidentes com Funcionários e Prestadores de Serviços – AFPS é destinado a avaliar a segurança dos funcionários da concessão e seus prestadores de serviços. Abaixo são apresentadas as métricas de apuração para os subindicadores mencionados acima.

O sub-indicador Incidentes Patrimonais – é destinado a verificação manutenção e preservação dos bens, equipamentos, inclusive eletrônicos, e sistemas instalados pela concessionária para execução da concessão

SUB-INDICADOR	AVALIAÇÃO	RACIONAL	FORMA DE MEDIÇÃO	NOTA (1, 2, 3, 4)
Incidentes com Usuários (INC)	Ocorrência de incidentes graves envolvendo usuários, inclusive entre usuários	Quantidade de incidentes constatados	1) Relatório de ocorrências da concessionária, 2) sistema de reclamações dos usuários 3) verificação in loco	4 – inexistência de incidentes graves envolvendo usuários, no período apurado; 3 – até 1 (um) incidente grave envolvendo usuários, no período apurado; 2 – até 2 (dois) incidentes graves envolvendo usuários, no período apurado

				1 – acima 2 (dois) incidentes graves envolvendo usuários, no período apurado
Incidentes com Funcionários e Prestadores de Serviços (IAF)	Ocorrência de acidentes graves de trabalho, envolvendo funcionários e prestadores de serviço	Quantidade de acidentes constatados	1) Relatório de ocorrências da concessionária; 2) sistema de registro do Ministério do Trabalho e; 3) verificação in loco	4 – inexistência de acidentes graves envolvendo funcionários e prestadores de serviço, no período apurado; 3 – até 1 (um) incidente grave envolvendo funcionários e prestadores de serviço, no período apurado; 2 – até 2 (dois) incidentes graves envolvendo funcionários e prestadores de serviço, no período apurado; 1 – mais de 2 (dois) incidentes graves envolvendo funcionários e prestadores de serviço, no período apurado.
Incidentes Patrimoniais (INCPATR)	Ocorrência de depredação do patrimônio construído/adquirido	Observância das exigências contratuais e regulamentares quanto à preservação do	Relatório da concessionária, notificações dos órgãos de controle e verificação in loco	4 - se não houver irregularidade em relação às exigências contratuais e regulamentares quanto a manutenção do

		patrimônio		patrimônio, ou se forem sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 3 – até 2 (dois) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 2 – até 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 1 – mais de 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação
	3 – até 2 (dois) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 2 – até 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua	Observância das exigências contratuais e regulamentares	Relatório da concessionária, notificações dos órgãos de controle e verificação in loco	4 - se não houver irregularidade em relação às exigências contratuais e regulamentares quanto a manutenção do patrimônio, ou se forem sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação;

	verificação; 1 – mais de 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação			3 – até 2 (dois) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 2 – até 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 1 – mais de 3 (três) eventos de irregularidade além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação

- Indicador de Sustentabilidade:

O Indicador de Sustentabilidade Ambiental (ISS) destina-se a retratar o efetivo comprometimento da concessionária com a educação socioambiental dos usuários, de maneira a conscientizar e sensibilizar os usuários quanto a importância da preservação do meio ambiente, por meio de atividades educativas e recreativas, com o uso de tema ticas expositivas e didáticas.

A concessionária deverá desenvolver um programa de educação socioambiental, com as características e conteúdo mínimo apresentados neste contrato, devendo submetê-lo à aprovação do Poder Concedente.

O Indicador de Sustentabilidade Socioambiental destina-se a apurar o efetivo cumprimento deste programa. O Indicador de Sustentabilidade Socioambiental (ISS) será

apurado por meio das informações prestadas pela concessionária em seu relatório para o Poder Concedente, quanto a efetiva implantação de seu programa de educação socioambiental, e também através de inspeções in loco, realizadas aleatoriamente.

Devera ser elaborado pela concessionária e submetido à aprovação do Poder Concedente, relatório contendo as definições de amostragem, frequência e método de abordagem, bem como das datas e horários de inspeção, entre outros pontos que se relacionem aos demais aspectos operacionais e que serão analisados durante a avaliação dos indicadores.

O Indicador de Sustentabilidade Socioambiental (ISS) será apurado de acordo com a seguinte métrica:

SUB-INDICADOR	AVALIAÇÃO	RACIONAL	FORMA DE MEDIÇÃO	NOTA (1, 2, 3, 4)
Sustentabilidade socioambiental	Implantação do programa de educação socioambiental elaborado pela concessionária e aprovado pelo Poder Público	Constatação de descumprimento dos compromissos assumidos pela concessionária em seu programa de educação socioambiental	Relatório da concessionária, sistema de reclamações dos usuários e fiscalização in loco	4 - se não houver descumprimento de nenhum dos compromissos previstos no programa de educação ambiental, ou se os descumprimentos forem sanados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 3 – até 2 (dois) eventos de descumprimento de compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 2 – até 3 (três) eventos de descumprimento de

				compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação 1 – mais de 3 (três) eventos de descumprimento de compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação
		Serviço de Equipe de Apoio Educacional	Um Educador para cada 1000 usuários	4 - se não houver descumprimento de nenhum dos compromissos previstos no programa de educação ambiental, ou se os descumprimentos forem sanados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 3 – até 2 (dois) eventos de descumprimento de compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação; 2 – até 3 (três) eventos de descumprimento de compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de

				sua verificação; 1– mais de 3 (três) eventos de descumprimento de compromissos além do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de sua verificação
		Manual Socioambiental	Primeiro, em até 12 meses e 1 revisão a cada 24 meses	4 – Sim; 1 - Não
		Elaboração do Plano de Educação Socioambiental	Primeiro em até 12 meses e 1 revisão a cada 24 meses	4 – Sim; 1 - Não

- Indicador de Performance Financeira:

O Indicador de Performance Financeira (IPF) destina-se a garantir a higidez da concessionária e, por consequência, da Concessão, de maneira a permitir a sua continuidade e sustentabilidade em longo prazo.

O Indicador de Performance Financeira (IPF) será apurado por meio das informações econômicas prestadas pela concessionária em seu relatório para o Poder Concedente, notadamente o seu balanço patrimonial. O Indicador de Performance Financeira (IPF) será apurado de acordo com a seguinte métrica:

SUB-INDICADOR	AVALIAÇÃO	RACIONAL	FORMA DE MEDIÇÃO	NOTA (1, 2, 3, 4)
Performance Financeira (IPF)	Saúde Financeira da concessionária	Constatação da higidez econômica da	Apreciação do balanço patrimonial da	4 – Ativo Circulante / Passivo Circulante maior que 01;

		concessionária	concessionária	3 – Ativo Circulante / Passivo Circulante entre 0,7 e 1,0; 2 – Ativo Circulante / Passivo Circulante entre 0,5 e 0,69; 1 – Ativo Circulante / Passivo Circulante menor que 0,5.

VI) Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTO		
IMPACTO AMBIENTAL	**DESCRIÇÃO DO IMPACTO**	**MEDIDAS DE TRATAMENTO**
GERAÇÃO DE RESÍDUOS	Durante a construção, manutenção e exploração do empreendimento são gerados resíduos associados à atividade	I) Implantação de programas eficazes de coleta seletiva e destinação adequada de resíduos; 2) Priorização, sempre que possível, de materiais recicláveis ou biodegradáveis; 3) Atendimento às Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) acerca dos resíduos sólidos, sua classificação e sua disposição.

		4) Atendimento das formas ambientalmente adequadas ao descarte dos resíduos. No mesmo sentido, os empregados e funcionários devem ser orientados ao respeito e cumprimento de tais formas;
CONSUMO DE ENERGIA	Consome-se energia durante a construção, manutenção, exploração e operação do empreendimento	Nesse sentido, sempre que possível, devem ser utilizados equipamentos de baixo consumo energético e deve-se optar por fontes de energia limpas e sustentáveis, sempre que possível.
CONSUMO DE ÁGUA	Tanto na construção, na manutenção e na exploração do empreendimento, há o consumo de recursos hídricos	1) Dessa maneira, deve ser realizado o planejamento do uso dos recursos hídricos, a fim de que seu consumo seja consciente e o desperdício seja evitado. 2) Sempre que possível, os recursos hídricos devem ser reaproveitados em atividades diversas.

De forma geral, todos os critérios ambientais e de sustentabilidade socioambiental, bem como a legislação ambiental e de proteção ao meio ambiente, devem ser atendidos por todos os envolvidos na Concessão. Dessa forma, é fundamental que todos os potenciais impactos ambientais sejam considerados e sejam implantadas medidas preventivas e mitigadoras de tais impactos, durante todas as fases do projeto.

VII) Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Após análise criteriosa, entende-se que a concessão do objeto atende aos requisitos de conveniência, oportunidade, interesse público e motivação. A concessão do objeto servirá como mecanismo de aprimoramento da oferta turística no Município de Miguel Pereira, estimulando

o segmento turístico municipal, sem que a Administração arque com todos os custos relacionados à implantação, manutenção e exploração do objeto.

Acredita-se, ainda, que a concessão gerará um aporte de recursos privados e de valores significativos à municipalidade, e, por conseguinte, a criação de empregos diretos e indiretos, gerando renda e reduzindo as desigualdades.

Para além, entende-se que o objeto promoverá o aumento da arrecadação municipal, de forma que o Município se torna menos dependente de outras fontes de recurso e é capaz de promover maiores investimentos às demais necessidades populacionais.

Importante destacar a necessidade de apresentação, pelo vencedor do certamente, de projeto, a fim de que seja possível concluir acerca da viabilidade da concessão, bem como da necessidade de cumprimento de todos os parâmetros associados à Lei nº 14.133/2021, e demais normativas aplicáveis ao presente caso.

Miguel Pereira, 16 de janeiro de 2026.