



EDITAL DO LEILÃO Nº. 002/2025

TIPO MAIOR LANCE

LOCAL, DATA e HORÁRIO – O Leilão realizar-se à:

- *Data:** 20/10/2025
- *Horário:** 09h00
- *Local:** Sala da Unidade de Licitações
- *Endereço:** Rua Victor Meirelles, n.º 89, Centro

VISITAÇÃO:

* - no **Parque Municipal “Deserto do Alemão”**

* O interessado **poderá** visitar o local onde se encontra o bem imóvel disponível para concessão de direito real de uso, constante do Anexo I – Termo de Referência, e caso necessite da presença do servidor responsável pelo Departamento de Turismo, deverá ser previamente agendado pelo telefone (19) 3584-5974, das 08h00 às 11h00 e das 13h00 às 17h00 **antes da data e horário marcado para abertura do presente Leilão.**

FUNDAMENTO LEGAL: Lei Federal nº. 14.133/21.

PROCESSO Nº. 0175/2025.

INTERESSADO: Diretor do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes.

OBJETO: A presente licitação tem como objeto a **CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO para fins de exploração econômica de atividades próprias de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizada no Parque Municipal denominado “DESERTO DO ALÉMÃO”, bem como os serviços correlatos de suporte**, conforme descrição constante do Anexo I – Termo de Referência deste Edital.

1 – DAS CONDIÇÕES INICIAIS

1.1. A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO**, torna público que realizará licitação na modalidade de **LEILÃO**, do tipo **MAIOR LANCE**, para a concessão de uso, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, alterações posteriores, demais legislações pertinentes, e Leis Municipais, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2. O Leilão será conduzido pelo Sr. Bruno Massao Kawamura, Leiloeiro designado pela Portaria nº 272 de 17 de maio de 2025.

2 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



- 2.1. A participação neste Leilão implica na aceitação plena e irrevogável das normas constantes do presente Edital e seus anexos.
- 2.2. Poderão participar deste Leilão, todo e qualquer interessado pessoa jurídica, independentemente de habilitação prévia.
- 2.3. Não poderão participar deste Leilão, direta ou indiretamente, **servidores da Prefeitura Municipal de Santa Rita do Passa Quatro**, em conformidade com o que preceitua o Art. 31º da Lei 14.133/21.

3 – DO PROCEDIMENTO

- 3.1. No dia, horário e local estabelecidos no preambulo deste edital, ocorrerá a reunião para a realização do Leilão.

3.1.1. Recomenda-se que todos os interessados em participar do Leilão estejam no local marcado, 15 (quinze) minutos antes do horário determinado, munidos de:

3.1.1.1. Pessoa Jurídica:

- a) CNPJ;
- b) Ato constitutivo e alterações
- c) Cédula de identidade ou CNH do representante;
- d) Comprovante de endereço comercial;
- e) Procuração com firma reconhecida em Cartório, se for o caso.
- f) Certidão negativa de execução patrimonial, expedida pelo Distribuidor Cível do domicílio do licitante;

3.1.2. A interessada em participar do certame poderá fazer-se representar neste certame desde que, seu representante legal apresente cópia do contrato social ou estatuto da empresa, no qual lhe é outorgado amplo poder de decisão.

3.1.3. Caso o representante legal da licitante delegue esta função para um terceiro, este deverá apresentar procuração pública ou particular com firma reconhecida, acompanhada de documento comprobatório dos poderes de quem a outorgou.

3.1.4. Não será admitido um mesmo representante para mais de um licitante, nem de dois representantes ou mais para um mesmo licitante.

- 3.2. A sessão se desenvolverá conforme segue:

3.2.1. Abertura da sessão às 09h00min;

3.2.2. Indicação do lote, pelo leiloeiro designado pela Prefeitura Municipal de Santa Rita do Passa Quatro;

3.2.3. Recebimento dos lances oferecidos pelos interessados, a partir do valor de avaliação;

3.2.4. Confirmação pelo leiloeiro do arrematador, em função do maior valor oferecido para o lote.

3.2.5. Encerramento do Leilão, após indicação de todos os lotes pelo Leiloeiro, de acordo com o previsto no Anexo I – Termo de Referência.

- 3.3. Iniciada a sessão, o proponente por si, observado o disposto no Anexo I – Termo de Referência, formulará lances verbais, a partir do valor mínimo de arrematação, considerando vencedor aquele que oferecer o **MAIOR LANCE**.

3.3.1. O critério de julgamento será o de maior lance **POR LOTE**.

- 3.4. O valor mínimo da mensalidade a ser ofertado para a concessão de uso licitada não poderá ser inferior a **R\$ 0,01 (um centavo)**.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



3.5. Não serão aceitos lances em condicional e nem abaixo do preço mínimo estabelecido neste Edital.

3.6. Na hipótese do arrematante do lote descumprir procedimentos de arrematação ou qualquer outro previsto neste Edital, será considerado nulo e o lote voltará para o leilão.

4 – DO PAGAMENTO

12.1 - Conforme disposto no Anexo II – Minuta do Contrato de Concessão de Uso.

5 – DA ATA DO LEILÃO

5.1. Encerrada a venda, será lavrada ata circunstanciada, que deverá ser assinada por todos os arrematantes, bem como pelo Leiloeiro e equipe de apoio.

6 – DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Quaisquer pendências que venham a ser constatada no decorrer da venda serão resolvidas imediatas e exclusivamente pelo Leiloeiro. Uma vez batido o martelo a venda será dada por concluída.

6.2. Todos os participantes do Leilão estarão sujeitos ao Art. 335 do Código Penal Brasileiro: “Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitantes por meio ilícito, incorrerá nas penas de 06 (seis) meses a 2 (dois) anos de detenção.”

6.3. Eventuais dúvidas sobre o presente Leilão poderão ser sanadas no Departamento de Administração - Licitações, em dias úteis, das 08h00 às 11h00 e das 13h00 às 17h00, ou ainda pelo e-mail dplicitasrpq@santaritadopassaquatro.sp.gov.br.

6.4. Recomendamos, ainda, consultas ao site da Prefeitura Municipal de Santa Rita do Passa Quatro, www.santaritadopassaquatro.sp.gov.br no link “Licitações” para eventuais comunicações e ou esclarecimentos disponibilizados acerca do processo licitatório.

6.5. É facultado a qualquer interessado a apresentação de pedido de providências ou de impugnação ao ato convocatório do presente Leilão, observado, para tanto, o prazo de até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para realização do Leilão.

6.6. Os casos omissos neste Edital de Leilão serão solucionados pelo Leiloeiro, com base na legislação estadual e, subsidiariamente, nos termos da legislação federal e princípios gerais de direito.

6.7. Será competente o foro da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para solução de questões oriundas deste Leilão.

Santa Rita do Passa Quatro, 17 de setembro de 2025.

Marcelo Simão
Prefeito Municipal



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Concessão de Uso de Bem Público – Parque Municipal “Deserto do Alemão”

Conforme disposto no art. 18, §1º da Lei 14.133/21, o estudo técnico preliminar deve evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

O presente estudo técnico preliminar, está considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, com o objetivo de informar a viabilidade técnica fundamentar a contratação, por meio de licitação, de concessão administrativa de uso de bem público, em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, visando a exploração econômica e sustentável do Parque Municipal “Deserto do Alemão”, localizado no Município de Santa Rita do Passa Quatro/SP.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

Em atendimento ao disposto na Lei 14.133/2021, art. 12, VII e § 1º, e art. 18, informamos que a presente solicitação, foi devidamente incluída no Plano Anual de Contratações (PAC), para o exercício de 2025.

Links de acesso: <https://pncp.gov.br/app/pca/45749819000194/2025>

<https://www.transparencia.prefsrpq.com.br/transparencia/?AcessoIndividual=lnkPCA>

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A concessionária deverá, obrigatoriamente:

Manter o funcionamento do parque durante todo o ano, conforme horários definidos;

Prover limpeza, segurança, manutenção predial e paisagística;

Ofertar serviços como alimentação, locação de espaços e atividades turísticas;

Apresentar plano de gestão de riscos, plano de mitigação ambiental e relatórios periódicos;

Estar cadastrada no CADASTUR e regular perante as legislações pertinentes.

A seguir serão apresentadas as diretrizes mínimas para exploração da área objeto de concessão, que deverão ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA.

Deverão ser observadas ainda, aquilo que for estabelecido no CONTRATO e nos demais documentos que compõem o EDITAL.

DO FUNCIONAMENTO

O Parque Municipal “DESERTO DO ALÉMÃO” deverá ser aberto para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação durante todo o ano de segunda-feira a domingo, das 6 às 17 horas, com funcionamento até as 18 horas, sendo esse horário limite para saída do parque. As segundas-feiras podem ficar dedicadas aos trabalhos de manutenção do parque pela CONCESSIONÁRIA, momento em que o parque poderá ser fechado.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Caso venha ser reestabelecido, durante o horário de verão, o parque poderá ficar aberto até as 18 horas, com funcionamento até às 19 horas.

Nos finais de semana prolongados em que o feriado ou ponto facultativo ocorra nas segundas-feiras, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar os trabalhos de manutenção no parque no primeiro dia útil subsequente, momento em que o parque poderá ser fechado para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação.

A CONCESSIONÁRIA poderá propor alteração dos dias e horários de funcionamento, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.

No caso da realização de eventos e festividades o horário poderá ser alterado, mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

O parque poderá funcionar nos dias estabelecidos no item 1.1., após as 18 horas, como horário especial, para a realização de eventos sociais, corporativos, campeonatos esportivos, dentre outros.

DAS ATIVIDADES PREVISTAS

Além da bilheteria, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar direta ou indiretamente os serviços inerentes as atividades caracterísicas do parque, que compõem fonte de receita acessória, tais como:

- Aluguel dos quiosques;
- Aluguel dos espaços esportivos para realização de provas/partidas e/ou campeonatos;
- Aluguel de bicicletas, triciclos, buggys e similares para realização de passeios monitorados.
- Serviços de alimentação (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), loja de souvenirs, estacionamento, quadras, quiosques e vendas de produtos para churrasco)
- Realização de eventos sociais e corporativos ou locação dos espaços para essa finalidade, além daquelas associadas aos atributos naturais e culturais do parque como captação e uso de imagens.

A CONCESSIONÁRIA poderá produzir e comercializar imagens da experiência vivenciada pelos visitantes, mediante autorização de uso de imagem dos mesmos, ou sobre as atividades realizadas, além dos atributos naturais e culturais do parque objeto da concessão. Todas as produções deverão fazer referência ao Parque Municipal do “DESERTO DO ALÉMÃO” e a cidade de Santa Rita do Passa Quatro.

As atividades previstas deverão respeitar as legislações aplicáveis incluindo de postura, vigilância sanitária, segurança do trabalho e ambiental, além das boas práticas ambientais.

A CONCESSIONÁRIA deverá se cadastrar no CADASTUR, Sistema de Cadastro do Ministério do Turismo, obrigatória para pessoas jurídicas que atuam no setor, conforme Lei Federal nº 11.771 de 17 de setembro de 2008.

ENCARGOS E OBRIGAÇÕES

São encargos da CONCESSIONÁRIA, um conjunto de atividades divididas em áreas temáticas que, em seu conjunto, perfazem todas as dimensões para atendimento do objeto da concessão.



Encargos de Gestão

Vigilância e segurança patrimonial

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema de monitoramento e prover a vigilância e segurança constante do patrimônio e dos usuários nas áreas de uso público objeto de concessão e ainda:

- Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE quando solicitado, o acesso às imagens de segurança que foram geradas, devendo mantê-las disponíveis por pelo menos 6 (seis) meses;
- Comunicar imediatamente à autoridade policial e ao PODER CONCEDENTE, casos de danos ao patrimônio, ou ainda o flagrante de ocorrência de crimes e outros delitos, disponibilizando relatório de ocorrências anualmente ou quando solicitado.
- Gerenciar, controlar e vistoriar o acesso de entrada de visitantes

Gerenciamento de Resíduos e Limpeza

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a conservação e limpeza do parque, empregando todo o material de higiene necessário, respeitando as formas vigentes, bem como realizar o devido gerenciamento de resíduos nas áreas de uso público objeto desta concessão.

O gerenciamento deverá tratar da coleta interna, armazenamento e destinação de todos resíduos gerados no parque, observando as melhores práticas de proteção do meio ambiente.

Manutenção de Áreas Verdes

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a manutenção e conservação de áreas verdes nas áreas de uso público objeto da concessão incluindo os serviços de poda de árvores, plantas e corte de gramados. Ficando vedada qualquer intervenção que altere a arborização e a vegetação do espaço público objeto desta concessão, sem autorização prévia do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente, com o devido aval do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes, e acompanhamento dos agentes municipais vinculados a esses órgãos, conforme as disposições da Lei n.º 2.848, de 07 de outubro de 2009.

Preservação e Combate de Incêndio

A CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação e normas vigentes quanto à segurança e proteção contra incêndio, nas infraestruturas e áreas de uso público objeto da concessão e ainda:

- Considerar as orientações e recomendações estipuladas pelo PODER CONCEDENTE, quanto à participação em oficinas de treinamento, procedimentos preventivos e operacionais de combate a incêndios;
- Apresentar relatório de ocorrências anualmente.

Gerenciamento de Riscos e Contingências

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o Gerenciamento de Riscos e Contingências nas áreas de uso público objeto de concessão, conforme normativas vigentes e documentos de gestão, que estabelecem o roteiro e requisitos para elaboração do Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências.

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

Prover atendimento em primeiros socorros nas áreas de uso público objeto da concessão, com equipamentos suficientes conforme Norma ABNT, até que ocorra o resgate e transporte para hospitais ou unidades de saúde, que deverá ser feito por serviços de atendimento móvel em saúde ou correlatos;

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar seguro de responsabilidade civil, incêndio e patrimonial indicando como beneficiário o Município de Santa Rita do Passa Quatro.

A apólice de seguro deverá ser apresentada ao Departamento de Administração da Prefeitura no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato e, posteriormente, renovada e reapresentada anualmente durante toda a vigência contratual. Ressalta-se que a apresentação da apólice de seguro devidamente atualizada constituirá condição indispensável para eventual renovação do contrato ao término do prazo de vigência.

Reporte

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar trimestralmente relatórios de registro, desempenho e resultados das suas atividades, além de plano previstos para aprovação do PODER CONCEDENTE.

Poderá ainda, comprovar em caráter opcional, por meio de certificados de qualidade emitidos por auditores independentes credenciados ou por meio de parecer técnico independente emitido por especialista, a qualidade técnica de sua operação nos diferentes grupos de encargo, tais como: ISO 14001, ISO 9001; ISO 26000 e Certificação SGS.

Encargos de Infraestrutura

Equipamentos e Edificações

- Assegurar a manutenção, segurança e bom uso de todo o espaço concessionado, incluindo insumos, equipamentos e bens presentes no parque, garantindo sua integridade e funcionalidade durante a vigência do contrato;
- Os imóveis, estruturas e equipamentos que não forem utilizados, deverão ser mantidos nas mesmas condições em que foram recebidas pelo PODER CONCEDENTE no momento da assinatura do contrato;
- Realizar as manutenções necessárias nas vias e acessos as áreas de uso público objeto da concessão, mantendo-as em bom estado de conservação de modo a permitir a adequada mobilidade;
- Instalar e efetuar manutenção do Sistema de Proteção contra descargas elétricas nas edificações e áreas de uso público, conforme normas e legislação vigentes;
- Manter em correto funcionamento a iluminação interna e externa das áreas e edificações em uso;
- Apresentar para aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, todos os projetos que envolvam demolição, reforma, construção e/ou instalação de novas estruturas, nas áreas objeto da concessão;



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



- Atender toda legislação pertinente, assim como o plano diretor do município, na obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, tais como Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, habite-se, normas da ABNT, dentre outras;

Os projetos de reforma, demolição, construção e mudança de usos deverão ser previamente submetidos à análise do COMTUR, além do PODER CONCEDENTE.

Todas as obras e benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, se fixas, serão incorporadas ao imóvel concedido, sem direito a retenção ou indenização. Caso sejam removíveis, poderão ser retiradas pela CONCESSIONÁRIA, desde que não causem danos ao imóvel. No entanto, se o PODER CONCEDENTE optar por manter as benfeitorias removíveis, deverá indenizá-las.

A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer mensalmente relatório de serviços de manutenção em andamento e a realizar, com cronograma para acompanhamento.

Água, Drenagens, Esgoto e Energia

- Prover o fornecimento de água e dar manutenção adequada visando o pleno funcionamento da infraestrutura de captação, armazenamento e distribuição de água nas áreas de uso público;
- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de drenagem de águas pluviais nos espaços e infraestruturas nas áreas de uso público objeto de concessão.
- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de coleta e tratamento de esgoto.
- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado fornecimento de energia, mantendo o sistema de distribuição de energia e de geração, quando houver, nas áreas e infraestruturas objeto da concessão;

As unidades consumidoras deverão estar cadastradas em nome da CONCESSIONÁRIA, que deve providenciar a troca da titularidade junto às concessionárias de serviço público.

Encargos e obrigações Trabalhistas e Tributárias:

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias e tributárias, sem transferência de responsabilidade à Prefeitura Municipal.

Responsabilidade Civil

A CONCESSIONÁRIA arcará com a responsabilidade por quaisquer danos materiais ou morais causados por ação ou omissão de seus funcionários, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, ao Município ou a terceiros.

Cumprimento das Normas

A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir e fazer cumprir todas as leis, regulamentos e posturas aplicáveis, sendo a única responsável por quaisquer infrações cometidas por si ou por seus prepostos.

Fiscalização

A CONCESSIONÁRIA permitirá, a qualquer momento, o acesso dos Gestores e Fiscais do



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Contrato ao local objeto da concessão, para fiscalização do cumprimento das disposições contratuais.

Devolução do Imóvel

Ao término da concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar o bem público e restituí-lo vazio e em perfeito estado.

Em caso de descumprimento, a desocupação poderá ocorrer de forma compulsória por via administrativa, podendo o Município exigir a reposição das partes danificadas ou o pagamento do valor correspondente.

Proibição de Trabalho Infantil e Insalubre

A CONCESSIONÁRIA não poderá:

- Empregar menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz para maiores de 14 anos;
- Submeter menores de 18 anos a trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

Manutenção das Condições de Habilitação

Durante toda a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá manter as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital de licitação.

Encargos de Visitação

Serviços Turísticos

A CONCESSIONÁRIA deverá prover minimamente, de forma contínua e ininterrupta, durante o horário de funcionamento do parque, a prestação dos seguintes serviços nas áreas de uso público objeto da concessão:

- Restaurante/cafeteria/lanchonete;
- Loja de souvenir e artesanato;
- Locação das quadras e quiosque;

As unidades de negócio especificadas acima, deverão ser implementadas até no máximo 03 (três) meses após assinatura do contrato de concessão, sob pena de rescisão contratual.

Ordenamento Turístico

Controle de Acesso

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela instalação, operação e manutenção de sistema de monitoramento por câmeras, devendo controlar, 24 (vinte e quatro) horas por dia, o acesso de todas as pessoas que circulam nas áreas de uso público, bem como dos veículos que utilizam o estacionamento. As imagens geradas deverão ser armazenadas por prazo mínimo de 06 (seis) meses, para fins de proteção do patrimônio natural, histórico e cultural, entre outros que se façam necessários e ainda:

- Respeitar o horário de funcionamento da unidade, previsto em normativas vigentes ou documentos de gestão, podendo propor novos horários de funcionamento do Parque em geral, com utilização e acesso diferenciado para cadastrados, mediante aprovação do PODER CONCEDENTE;



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



• Respeitar o limite tarifário estabelecido no CONTRATO a ser cobrada do visitante para ingresso ao parque no horário estabelecido no item 1.1. do Inciso II – CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO-, no máximo de até 15% (quinze por cento) do valor referente a uma Unidade Fiscal do Município – UFM, ou outra que vier substituí-la, observada a política de isenções e meia-entrada previstas conforme a seguinte política tarifária:

Isenções, Descontos, Gratuidades e Promoções

Serão beneficiários de isenção tarifária de ingresso:

- Menores de 10 (dez) anos;
- Pessoas com deficiência, devidamente identificadas;
- Instituições de Ensino Públicas ou de Ensino Técnico em visita com finalidade educativa;
- Outras políticas tarifárias aplicáveis, conforme definidas em lei.

São isentos de cobrança, desde que autorizados pelo PODER CONCEDENTE e mediante comunicação prévia à CONCESSIONÁRIA, os seguintes visitantes durante o desenvolvimento de suas atividades profissionais:

- Pesquisadores científicos;
- Técnicos e especialistas ambientais;
- Guias de turismo, monitores ambientais e condutores de visitantes devidamente cadastrados no CADASTUR;
- Funcionários ou prestadores de serviço do PODER CONCEDENTE, devidamente identificados.

Serão beneficiários de pagamento de meia entrada:

- Idosos, estudantes e jovens de 15 a 29 anos comprovadamente carentes, conforme a Lei Federal nº 12.933 de 2013.

A CONCESSIONÁRIA poderá, por sua conta e risco, aplicar descontos ou cobrar valores promocionais;

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os resultados do sistema de cobrança de ingresso para avaliação junto ao PODER CONCEDENTE, com periodicidade mensal ou quando solicitado, que permita pelo menos identificar:

- Quantidade de visitantes diários; e
- Tipo de visitante: pagante inteira, meia entrada ou isento, e outras informações disponíveis relevantes;

A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, anualmente, até 3 (três) datas para o PODER CONCEDENTE realizar eventos públicos, sem cobrança de ingresso. As referidas datas serão definidas em comum acordo entre as partes, mediante consulta e planejamento prévio, de forma

10



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



a garantir uma organização adequada.

Durante a realização dos eventos promovidos pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar, sem restrições, serviços de alimentações (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), garantindo o pleno funcionamento.

Monitoramento de Impactos da Visitação

Com o objetivo de analisar e minimizar os impactos causados pela visitação, a CONCESSIONÁRIA implementará um sistema de monitoramento, visando a melhor gestão dos recursos naturais e culturais do parque. O processo observará as seguintes diretrizes:

- Sistema de Indicadores: A CONCESSIONÁRIA deverá criar e operacionalizar um sistema de indicadores para monitoramento dos impactos da visitação nas áreas de uso público objeto da concessão.
- No prazo de até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Plano de Monitoramento de Impactos da Visitação para aprovação.
- Mitigação de Impactos: A CONCESSIONÁRIA deverá executar ações para minimizar os impactos da visitação, com base na performance dos indicadores monitorados, podendo incluir, entre outras medidas, a interdição de áreas ou atrativos.
- Projetos e ações de mitigação deverão ser previamente apresentados ao PODER CONCEDENTE para aprovação.
- Relatórios Periódicos: A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os registros e resultados do monitoramento anualmente, ou sempre que solicitado.
- Aprimoramento Contínuo: Com base nos resultados obtidos anualmente e no avanço do conhecimento sobre o monitoramento e gestão dos impactos da visitação em unidades de conservação, a CONCESSIONÁRIA e o Órgão Gestor deverão:
 - Avaliar a necessidade de inclusão de novos indicadores;
 - Definir prioridades para os impactos mais críticos;
 - Atualizar o Plano de Monitoramento para melhor adequação às necessidades da unidade.

Encargos de Conhecimento

Pesquisa Científica

Permitir acesso de pesquisadores nas áreas de uso público objeto de concessão desde que estejam previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE;

A CONCESSIONÁRIA deverá contribuir com a realização de pesquisas nas áreas de uso público, estimulando o compartilhamento dos resultados dos projetos para difusão do conhecimento.



Pesquisa de Satisfação do Visitante

Realizar pesquisa de satisfação do visitante nas áreas de uso público objeto de concessão, que deverá possuir os seguintes elementos mínimos: sexo, idade, cidade de origem, meio de transporte, faixa de renda, escolaridade, motivação da viagem, forma da visita (grupo, casal, individual ou família), avaliação da infraestrutura, serviços, atrativos e grau de conscientização ambiental;

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um plano de programa de pesquisa para avaliação da satisfação do visitante até 90 dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA deverá considerar critérios e parâmetros estatísticos na realização de pesquisas, utilizando como referência:

- 5% (cinco por cento) de erro amostral;
- 95% (noventa e cinco por cento) de nível de confiança;
- População: número total de visitantes dos últimos 12 meses anteriores à data de realização da pesquisa.

A CONCESSIONÁRIA deverá emitir relatório anual com os resultados da pesquisa, ou quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

Encargos de Desenvolvimento Local

A CONCESSIONÁRIA deverá criar formas de valorização e utilização da mão de obra e dos produtos locais, com o objetivo de contribuir com a geração de renda e emprego;

Do Compromisso com Boas Práticas Éticas e Sustentáveis

A CONCESSIONÁRIA compromete-se a observar boas práticas de governança, responsabilidade social e sustentabilidade ambiental no exercício da concessão. Deverá manter conduta ética e íntegra em suas relações contratuais e comerciais, coibindo qualquer forma de corrupção, trabalho análogo ao escravo ou práticas discriminatórias.

Dos Preços Praticados

Os preços cobrados pelos produtos e serviços deverão ser compatíveis com o tipo e qualidade dos mesmos e com as instalações e facilidades da CONCESSIONÁRIA, bem como com os valores praticados pelo mercado. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, em local visível ao público, a tabela de preços praticados para cada atividade.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO:

A área objeto da concessão possui 68.571 m², contendo:

4 quiosques, 4 quadras (1 múltipla e 3 de beach tênis), restaurante, playground, pista de caminhada, estacionamento com 30 vagas, sanitários, áreas verdes, circuito pedonal, mirante, entre outros espaços descritos no Termo de Referência.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Para o levantamento de valores de preços que embasarão a promoção de certame licitatório aqui descrito, será utilizada a pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação via e-mail institucional do Setor de Compras. O critério de escolha dos fornecedores foi realizado junto ao âmbito do objeto do presente Termo.

6. DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica. Trata-se de uma concessão administrativa de uso com encargo único e indivisível, dada a natureza integrada da operação e a necessidade de gestão centralizada da estrutura do parque

7. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

A concessão permitirá:

- Ampliação da oferta de atividades de turismo, lazer e cultura;
- Redução de custos operacionais ao Município;
- Geração de emprego, renda e movimentação da economia local;
- Preservação ambiental e valorização do espaço público;
- Qualidade e continuidade dos serviços ao visitante.

8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- Finalização do edital com base neste ETP e no Termo de Referência;
- Divulgação no PNCP conforme art. 174 da Lei 14.133/21;
- Constituição da comissão de licitação;
- Tramitação interna para autorização formal da abertura do certame.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES;

Não há necessidade de contratações correlatas.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

O parque está inserido em área com vegetação nativa e voçoroca preservada. A concessão exigirá boas práticas ambientais. Toda a operação deverá seguir diretrizes de sustentabilidade, sendo vedadas intervenções sem autorização dos órgãos competentes.

11. CONCLUSÃO

A concessão do Parque “Deserto do Alemão” é medida tecnicamente viável, legalmente fundamentada e ambientalmente adequada. Trata-se de uma política pública de alto impacto positivo para o turismo, lazer e desenvolvimento local, promovendo o uso sustentável do espaço com responsabilidade social e econômica.



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

I – DA LICITAÇÃO

1. DO OBJETO DA CONCESSÃO

1.1 – O objeto da LICITAÇÃO é a CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO para fins de exploração econômica de atividades próprias de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizada no Parque Municipal denominado “DESERTO DO ALÉMÃO”, bem como os serviços correlatos de suporte.

1.1.1 – A concessão do direito real de uso para exploração das atividades previstas no item 1.1, fica condicionada ao licenciamento pelos órgãos competentes, bem como ao atendimento das normas tributárias, trabalhistas, de posturas e de vigilância sanitária.

1.1.2 O investimento inicial para a operação do complexo será de responsabilidade da empresa vencedora da licitação.

1.1.3 – É vedada qualquer forma de exploração que não respeite os parâmetros estabelecidos no item 1.1 e respectivos subitens.

2. DA JUSTIFICATIVA

O “DESERTO DO ALÉMÃO” é um dos principais pontos turísticos de Santa Rita do Passa Quatro, formado por uma voçoroca naturalmente preservada, com vegetação nativa e um pequeno riacho, possui grande valor ambiental, paisagístico e recreativo, sendo fundamental que sua utilização ocorra de maneira sustentável e planejada.. O local possui ainda, infraestrutura adequada para turismo, esporte, lazer e eventos corporativos e sociais. O ambiente conta com quiosques, áreas para churrasco, banheiros, quadra de areia multiuso (volei, futebol, futebôlei) e quadra de Beach Tênis. A concessão visa proporcionar melhorias na infraestrutura e ampliação das atividades de turismo, esporte, lazer e entretenimento.

O objeto da contratação, fundamentada na autorização prevista na Lei Municipal nº 4.138 de 5 de agosto de 2025, visa a prestação de diversos serviços inerentes ao Parque Municipal do “DESERTO DO ALÉMÃO”, tais como atividades esportivas, programas turísticos, praça de alimentação, lojas de souvenir, eventos sociais e corporativo, apresentação artísticas e culturais, entre outras.

Assim, as concessões tornam-se uma ferramenta importante para propiciar o desenvolvimento econômico, uma vez que a comunidade local pode se beneficiar de forma direta ou indireta, seja trabalhando em alguma das unidades de negócios criadas nas áreas de uso público, seja atuando em diferentes elos da cadeia produtiva, aquecendo a economia local.

Para que possa cumprir o objetivo proposto a CONCESSIONÁRIA deve possuir, além de perfil empreendedor, a sensibilidade para perceber que o público visitante do Parque Municipal “DESERTO DO ALÉMÃO”, busca a experiência do contato com a natureza, bem como passar momentos agradáveis com a família e amigos. É um público exigente quantos às

14



questões ambientais e de consumo responsável. Trata-se assim, da prestação de serviços a um visitante diferenciado que deve voltar ao seu local de origem recomendando o parque aos familiares e amigos pela exuberância da natureza e pela qualidade dos serviços oferecidos.

A concessão do espaço público denominado “DESERTO DO ALÉMÃO” é uma medida estratégica essencial para garantir a adequada gestão e funcionamento deste relevante ponto turístico.

Além dos benefícios econômicos, a concessão garantirá que a operação do complexo seja conduzida com planejamento estratégico, respeitando diretrizes ambientais e promovendo a consciência ecológica. Dada a sensibilidade geográfica do “DESERTO DO ALÉMÃO”, a preservação de sua área será uma prioridade, assegurando sua continuidade para as futuras gerações, contemplando ações voltadas à conservação ambiental, garantindo a mitigação de impactos e a promoção de boas práticas sustentáveis.

Ademais, o espaço será um importante polo de lazer, descanso e recreação, atendendo as famílias, grupos de amigos, esportistas e turistas, favorecendo a realização de atividades esportivas e de integração social. Sua utilização adequada também terá um papel pedagógico, sensibilizando os visitantes sobre a importância da conservação ambiental e do uso responsável dos recursos naturais.

Portanto, a concessão do “DESERTO DO ALÉMÃO” constitui uma iniciativa indispensável para garantir o pleno funcionamento do complexo, aliando desenvolvimento econômico, sustentabilidade e preservação ambiental, e consolidando-o como um destino turístico atrativo e responsável.

3. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E JUSTIFICATIVA COMPLEMENTAR

Esta concessão de uso encontra-se justificada em Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, contendo a análise da viabilidade da exploração econômica do bem público, os impactos previstos e os requisitos operacionais mínimos para manutenção e sustentabilidade do Parque Municipal “Deserto do Alemão”.

4. DESCRIÇÃO DA ÁREA OBJETO DA CONCESSÃO

O BEM PÚBLICO objeto da presente concessão está situado à Rua Benjamin Zerbato, S/N, bairro Recreio dos Bandeirantes, em Santa Rita do Passa Quatro. Possui uma área total de 68.571 m² (sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e um metros quadrados), estando devidamente matriculado no Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro, sob nº 19.652.

3.2 - O BEM PÚBLICO objeto da presente concessão é composto pela seguinte infraestrutura:

- **PORTÃO DE ACESSO:** com mata burro e corrente, dando acesso a amplo estacionamento;
- **ESTACIONAMENTO:** amplo espaço de circulação, podendo atender veículos como ônibus e vans , além de possuir 30 vagas de veículos de passeio, motocicletas e PNE;
- **ENTRADAS:** possui uma entrada de serviço que dá acesso a conveniência



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



para carga e descarga e eventuais manutenções. E possui uma entrada principal que dá acesso ao recinto e suas instalações;

- **SANITÁRIOS:** Área Total 102,96m² - contendo: 01 wc PNE, 06 pias, sendo 03 para cada sexo, 03 bacias sanitárias, sendo 03 para cada sexo, 10 chuveiros, sendo 05 para cada sexo, além de vestiários com bancos para cada sexo;
- **QUIOSQUES:** 04 (quatro) unidades de 24,00 (vinte e quatro) metros quadrados cada, compostos por: churrasqueira, pia, mesas com bancos provido de instalações elétricas que permitem receber freezer ou qualquer outro tipo de equipamento elétrico/eletrônico;
- **QUADRA DE AREIA MULTIPLO USO:** 01 (uma) quadra com dimensão de 32,00 x 16,00 metros;
- **QUADRAS DE BEACH TÊNIS:** 03 (três) quadras de areia com dimensões de 8,00 x 16,00 metros cada, acrescendo 2,00 metros de área de circulação;
- **CIRCUITO PEDONAL:** possui pista de caminhada de 400 metros em uma área de 1.080,00 m² de área, com ilha contendo aparelhos de ginástica, playground, restaurante e mirante;
- **RESTAURANTE/LANCHONETE:** o espaço para restaurante possui área total de construção 113,70 m², possuindo varanda em todo o perímetro, wc pne masculino, feminino, Cozinha/Copa quente, área de serviço, wc funcionários, despensa e depósito;
- **MIRANTE:** bolsão localizado em sítio de beleza paisagística juntamente no circuito pedonal;
- **SANEAMENTO:** local é abastecido pelo sistema de água e esgotamento sanitário é realizado via fossa séptica;
- **REDE DE ENERGIA ELÉTRICA:** Alimentação por um padrão do tipo Trifásico 45KVA
- **ACESSIBILIDADE:** a estrutura do parque está adaptada para maior acessibilidade no circuito pedonal, quiosques, sanitários e restaurante;
- **PLAYGROUND E ACADEMIA AO AR LIVRE:** o parque possui área destinada implementação de Playground e academia ao ar livre;
- **VOÇOROCA:** no entorno do parque uma grande voçoroca com vegetação e pequeno riacho localizados na parte baixa.

II – CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO

A seguir serão apresentadas as diretrizes mínimas para exploração da área objeto de concessão, que deverão ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA.

Deverão ser observadas ainda, aquilo que for estabelecido no CONTRATO e nos demais documentos que compõem o EDITAL.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



1. DO FUNCIONAMENTO

1.1. O Parque Municipal “DESERTO DO ALÉMÃO” deverá ser aberto para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação durante todo o ano de segunda-feira a domingo, das 6 às 17 horas, com funcionamento até as 18 horas, sendo esse horário limite para saída do parque. As segundas-feiras podem ficar dedicadas aos trabalhos de manutenção do parque pela CONCESSIONÁRIA, momento em que o parque poderá ser fechado.

1.2. Caso venha ser reestabelecido, durante o horário de verão, o parque poderá ficar aberto até as 18 horas, com funcionamento até às 19 horas.

1.3. Nos finais de semana prolongados em que o feriado ou ponto facultativo ocorra nas segundas-feiras, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar os trabalhos de manutenção no parque no primeiro dia útil subsequente, momento em que o parque poderá ser fechado para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação.

1.4. A CONCESSIONÁRIA poderá propor alteração dos dias e horários de funcionamento, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.

1.5. No caso da realização de eventos e festividades o horário poderá ser alterado, mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

1.6. O parque poderá funcionar nos dias estabelecidos no item 1.1., após as 18 horas, como horário especial, para a realização de eventos sociais, corporativos, campeonatos esportivos, dentre outros.

2. DAS ATIVIDADES PREVISTAS

Além da bilheteria, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar direta ou indiretamente os serviços inerentes as atividades características do parque, que compõem fonte de receita acessória, tais como:

- Aluguel dos quiosques;
- Aluguel dos espaços esportivos para realização de provas/partidas e/ou campeonatos;
- Aluguel de bicicletas, triciclos, buggys e similares para realização de passeios monitorados.
- Serviços de alimentação (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), loja de souvenirs, estacionamento, quadras, quiosques e vendas de produtos para churrasco)
- Realização de eventos sociais e corporativos ou locação dos espaços para essa finalidade, além daquelas associadas aos atributos naturais e culturais do parque como captação e uso de imagens.

2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá produzir e comercializar imagens da experiência vivenciada pelos visitantes, mediante autorização de uso de imagem dos mesmos, ou sobre as atividades realizadas, além dos atributos naturais e culturais do parque objeto da concessão. Todas as produções deverão fazer referência ao Parque Municipal do “DESERTO DO

17



ALÉMÃO” e a cidade de Santa Rita do Passa Quatro.

2.3. As atividades previstas deverão respeitar as legislações aplicáveis incluindo de postura, vigilância sanitária, segurança do trabalho e ambiental, além das boas práticas ambientais.

2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá se cadastrar no CADASTUR, Sistema de Cadastro do Ministério do Turismo, obrigatória para pessoas jurídicas que atuam no setor, conforme Lei Federal nº 11.771 de 17 de setembro de 2008.

3. ENCARGOS E OBRIGAÇÕES

São encargos da CONCESSIONÁRIA, um conjunto de atividades divididas em áreas temáticas que, em seu conjunto, perfazem todas as dimensões para atendimento do objeto da concessão.

3.2. Encargos de Gestão

3.2.1. Vigilância e segurança patrimonial

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema de monitoramento e prover a vigilância e segurança constante do patrimônio e dos usuários nas áreas de uso público objeto de concessão e ainda:

- Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE quando solicitado, o acesso às imagens de segurança que foram geradas, devendo mantê-las disponíveis por pelo menos 6 (seis) meses;
- Comunicar imediatamente à autoridade policial e ao PODER CONCEDENTE, casos de danos ao patrimônio, ou ainda o flagrante de ocorrência de crimes e outros delitos, disponibilizando relatório de ocorrências anualmente ou quando solicitado.
- Gerenciar, controlar e vistoriar o acesso de entrada de visitantes

3.2.2. Gerenciamento de Resíduos e Limpeza

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a conservação e limpeza do parque, empregando todo o material de higiene necessário, respeitando as formas vigentes, bem como realizar o devido gerenciamento de resíduos nas áreas de uso público objeto desta concessão.

O gerenciamento deverá tratar da coleta interna, armazenamento e destinação de todos resíduos gerados no parque, observando as melhores práticas de proteção do meio ambiente.

3.2.3. Manutenção de Áreas Verdes

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a manutenção e conservação de áreas verdes nas áreas de uso público objeto da concessão incluindo os serviços de poda de árvores, plantas e corte de gramados. Ficando vedada qualquer intervenção que altere a arborização e a vegetação do espaço público objeto desta concessão, sem autorização prévia do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente, com o devido aval do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes, e acompanhamento dos agentes municipais vinculados a esses órgãos, conforme as disposições da Lei n.º 2.848, de 07 de outubro de 2009.



3.2.4. Preservação e Combate de Incêndio

A CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação e normas vigentes quanto à segurança e proteção contra incêndio, nas infraestruturas e áreas de uso público objeto da concessão e ainda:

- Considerar as orientações e recomendações estipuladas pelo PODER CONCEDENTE, quanto à participação em oficinas de treinamento, procedimentos preventivos e operacionais de combate a incêndios;

- Apresentar relatório de ocorrências anualmente.

3.2.5. Gerenciamento de Riscos e Contingências

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o Gerenciamento de Riscos e Contingências nas áreas de uso público objeto de concessão, conforme normativas vigentes e documentos de gestão, que estabelecem o roteiro e requisitos para elaboração do Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências.

3.2.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

3.2.5.2. Prover atendimento em primeiros socorros nas áreas de uso público objeto da concessão, com equipamentos suficientes conforme Norma ABNT, até que ocorra o resgate e transporte para hospitais ou unidades de saúde, que deverá ser feito por serviços de atendimento móvel em saúde ou correlatos;

3.2.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar seguro de responsabilidade civil, incêndio e patrimonial indicando como beneficiário o Município de Santa Rita do Passa Quatro.

3.2.5.4. A apólice de seguro deverá ser apresentada ao Departamento de Administração da Prefeitura no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato e, posteriormente, renovada e reapresentada anualmente durante toda a vigência contratual. Ressalta-se que a apresentação da apólice de seguro devidamente atualizada constituirá condição indispensável para eventual renovação do contrato ao término do prazo de vigência.

3.2.6. Reporte

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar trimestralmente relatórios de registro, desempenho e resultados das suas atividades, além de plano previstos para aprovação do PODER CONCEDENTE.

Poderá ainda, comprovar em caráter opcional, por meio de certificados de qualidade emitidos por auditores independentes credenciados ou por meio de parecer técnico independente emitido por especialista, a qualidade técnica de sua operação nos diferentes grupos de encargo, tais como: ISO 14001, ISO 9001; ISO 26000 e Certificação SGS.

3.3. Encargos de Infraestrutura

3.3.1. Equipamentos e Edificações



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



- Assegurar a manutenção, segurança e bom uso de todo o espaço concessionado, incluindo insumos, equipamentos e bens presentes no parque, garantindo sua integridade e funcionalidade durante a vigência do contrato;
- Os imóveis, estruturas e equipamentos que não forem utilizados, deverão ser mantidos nas mesmas condições em que foram recebidas pelo PODER CONCEDENTE no momento da assinatura do contrato;
- Realizar as manutenções necessárias nas vias e acessos as áreas de uso público objeto da concessão, mantendo-as em bom estado de conservação de modo a permitir a adequada mobilidade;
- Instalar e efetuar manutenção do Sistema de Proteção contra descargas elétricas nas edificações e áreas de uso público, conforme normas e legislação vigentes;
- Manter em correto funcionamento a iluminação interna e externa das áreas e edificações em uso;
- Apresentar para aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, todos os projetos que envolvam demolição, reforma, construção e/ou instalação de novas estruturas, nas áreas objeto da concessão;
- Atender toda legislação pertinente, assim como o plano diretor do município, na obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, tais como Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, habite-se, normas da ABNT, dentre outras;

3.3.1.1. Os projetos de reforma, demolição, construção e mudança de usos deverão ser previamente submetidos à análise do COMTUR, além do PODER CONCEDENTE.

3.3.1.2. Todas as obras e benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, se fixas, serão incorporadas ao imóvel concedido, sem direito a retenção ou indenização. Caso sejam removíveis, poderão ser retiradas pela CONCESSIONÁRIA, desde que não causem danos ao imóvel. No entanto, se o PODER CONCEDENTE optar por manter as benfeitorias removíveis, deverá indenizá-las.

3.3.1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer mensalmente relatório de serviços de manutenção em andamento e a realizar, com cronograma para acompanhamento.

3.3.2. Água, Drenagens, Esgoto e Energia

- Prover o fornecimento de água e dar manutenção adequada visando o pleno funcionamento da infraestrutura de captação, armazenamento e distribuição de água nas áreas de uso público;
- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de drenagem de águas pluviais nos espaços e infraestruturas nas áreas de uso público objeto de concessão.
- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de coleta e tratamento de esgoto.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado fornecimento de energia, mantendo o sistema de distribuição de energia e de geração, quando houver, nas áreas e infraestruturas objeto da concessão;

3.3.2.1. As unidades consumidoras deverão estar cadastradas em nome da CONCESSIONÁRIA, que deve providenciar a troca da titularidade junto às concessionárias de serviço público.

3.4. Encargos e obrigações Trabalhistas e Tributárias:

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias e tributárias, sem transferência de responsabilidade à Prefeitura Municipal.

3.5. Responsabilidade Civil

A CONCESSIONÁRIA arcará com a responsabilidade por quaisquer danos materiais ou morais causados por ação ou omissão de seus funcionários, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, ao Município ou a terceiros.

3.6. Cumprimento das Normas

A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir e fazer cumprir todas as leis, regulamentos e posturas aplicáveis, sendo a única responsável por quaisquer infrações cometidas por si ou por seus prepostos.

3.7. Fiscalização

A CONCESSIONÁRIA permitirá, a qualquer momento, o acesso dos Gestores e Fiscais do Contrato ao local objeto da concessão, para fiscalização do cumprimento das disposições contratuais.

3.8. Devolução do Imóvel

Ao término da concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar o bem público e restituí-lo vazio e em perfeito estado.

Em caso de descumprimento, a desocupação poderá ocorrer de forma compulsória por via administrativa, podendo o Município exigir a reposição das partes danificadas ou o pagamento do valor correspondente.

3.9. Proibição de Trabalho Infantil e Insalubre

A CONCESSIONÁRIA não poderá:

- Empregar menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz para maiores de 14 anos;
- Submeter menores de 18 anos a trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

3.10. Manutenção das Condições de Habilitação

Durante toda a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá manter as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital de licitação.

21



3.11. Encargos de Visitação

3.11.1. Serviços Turísticos

A CONCESSIONÁRIA deverá prover minimamente, de forma contínua e ininterrupta, durante o horário de funcionamento do parque, a prestação dos seguintes serviços nas áreas de uso público objeto da concessão:

- Restaurante/cafeteria/lanchonete;
- Loja de souvenir e artesanato;
- Locação das quadras e quiosque;

3.11.1.1. As unidades de negócio especificadas acima, deverão ser implementadas até no máximo 03 (três) meses após assinatura do contrato de concessão, sob pena de rescisão contratual.

3.11.2. Ordenamento Turístico

3.11.2.1. Controle de Acesso

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela instalação, operação e manutenção de sistema de monitoramento por câmeras, devendo controlar, 24 (vinte e quatro) horas por dia, o acesso de todas as pessoas que circulam nas áreas de uso público, bem como dos veículos que utilizam o estacionamento. As imagens geradas deverão ser armazenadas por prazo mínimo de 06 (seis) meses, para fins de proteção do patrimônio natural, histórico e cultural, entre outros que se façam necessários e ainda:

- Respeitar o horário de funcionamento da unidade, previsto em normativas vigentes ou documentos de gestão, podendo propor novos horários de funcionamento do Parque em geral, com utilização e acesso diferenciado para cadastrados, mediante aprovação do PODER CONCEDENTE;
- Respeitar o limite tarifário estabelecido no CONTRATO a ser cobrada do visitante para ingresso ao parque no horário estabelecido no item 1.1. do Inciso II – CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO-, no máximo de até 15% (quinze por cento) do valor referente a uma Unidade Fiscal do Município – UFM, ou outra que vier substituí-la, observada a política de isenções e meia-entrada previstas conforme a seguinte política tarifária:

3.11.2.2. Isenções, Descontos, Gratuidades e Promoções

3.10.2.2.1. Serão beneficiários de isenção tarifária de ingresso:

- Menores de 10 (dez) anos;
- Pessoas com deficiência, devidamente identificadas;
- Instituições de Ensino Públicas ou de Ensino Técnico em visita com finalidade



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



educativa;

- Outras políticas tarifárias aplicáveis, conforme definidas em lei.

3.10.2.2.3. São isentos de cobrança, desde que autorizados pelo PODER CONCEDENTE e mediante comunicação prévia à CONCESSIONÁRIA, os seguintes visitantes durante o desenvolvimento de suas atividades profissionais:

- Pesquisadores científicos;
- Técnicos e especialistas ambientais;
- Guias de turismo, monitores ambientais e condutores de visitantes devidamente cadastrados no CADASTUR;
- Funcionários ou prestadores de serviço do PODER CONCEDENTE, devidamente identificados.

3.10.2.2.4. Serão beneficiários de pagamento de meia entrada:

- Idosos, estudantes e jovens de 15 a 29 anos comprovadamente carentes, conforme a Lei Federal nº 12.933 de 2013.

3.10.2.2.5. A CONCESSIONÁRIA poderá, por sua conta e risco, aplicar descontos ou cobrar valores promocionais;

3.10.2.2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os resultados do sistema de cobrança de ingresso para avaliação junto ao PODER CONCEDENTE, com periodicidade mensal ou quando solicitado, que permita pelo menos identificar:

- Quantidade de visitantes diários; e
- Tipo de visitante: pagante inteira, meia entrada ou isento, e outras informações disponíveis relevantes;

3.10.2.2.7. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, anualmente, até 3 (três) datas para o PODER CONCEDENTE realizar eventos públicos, sem cobrança de ingresso. As referidas datas serão definidas em comum acordo entre as partes, mediante consulta e planejamento prévio, de forma a garantir uma organização adequada.

3.10.2.2.7. Durante a realização dos eventos promovidos pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar, sem restrições, serviços de alimentações (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), garantindo o pleno funcionamento.

3.3.2.3. Monitoramento de Impactos da Visitação

Com o objetivo de analisar e minimizar os impactos causados pela visitação, a CONCESSIONÁRIA implementará um sistema de monitoramento, visando a melhor gestão dos recursos naturais e culturais do parque. O processo observará as seguintes diretrizes:

- Sistema de Indicadores: A CONCESSIONÁRIA deverá criar e operacionalizar um sistema de indicadores para monitoramento dos impactos da visitação nas



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



áreas de uso público objeto da concessão.

- No prazo de até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Plano de Monitoramento de Impactos da Visitação para aprovação.
- Mitigação de Impactos: A CONCESSIONÁRIA deverá executar ações para minimizar os impactos da visitação, com base na performance dos indicadores monitorados, podendo incluir, entre outras medidas, a interdição de áreas ou atrativos.
- Projetos e ações de mitigação deverão ser previamente apresentados ao PODER CONCEDENTE para aprovação.
- Relatórios Periódicos: A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os registros e resultados do monitoramento anualmente, ou sempre que solicitado.
- Aprimoramento Contínuo: Com base nos resultados obtidos anualmente e no avanço do conhecimento sobre o monitoramento e gestão dos impactos da visitação em unidades de conservação, a CONCESSIONÁRIA e o Órgão Gestor deverão:
 - Avaliar a necessidade de inclusão de novos indicadores;
 - Definir prioridades para os impactos mais críticos;
 - Atualizar o Plano de Monitoramento para melhor adequação às necessidades da

unidade.

3.4. Encargos de Conhecimento

3.4.1 Pesquisa Científica

3.4.1.1 Permitir acesso de pesquisadores nas áreas de uso público objeto de concessão desde que estejam previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE;

3.4.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá contribuir com a realização de pesquisas nas áreas de uso público, estimulando o compartilhamento dos resultados dos projetos para difusão do conhecimento.

3.4.3. Pesquisa de Satisfação do Visitante

3.4.3.1 Realizar pesquisa de satisfação do visitante nas áreas de uso público objeto de concessão, que deverá possuir os seguintes elementos mínimos: sexo, idade, cidade de origem, meio de transporte, faixa de renda, escolaridade, motivação da viagem, forma da visita (grupo, casal, individual ou família), avaliação da infraestrutura, serviços, atrativos e grau de conscientização ambiental;

3.4.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um plano de programa de pesquisa para avaliação da satisfação do visitante até 90 dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



3.4.3.3 . A CONCESSIONÁRIA deverá considerar critérios e parâmetros estatísticos na realização de pesquisas, utilizando como referência:

- 5% (cinco por cento) de erro amostral;
- 95% (noventa e cinco por cento) de nível de confiança;
- População: número total de visitantes dos últimos 12 meses anteriores à data de realização da pesquisa.

3.4.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá emitir relatório anual com os resultados da pesquisa, ou quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

3.5. Encargos de Desenvolvimento Local

A CONCESSIONÁRIA deverá criar formas de valorização e utilização da mão de obra e dos produtos locais, com o objetivo de contribuir com a geração de renda e emprego;

3.6. Do Compromisso com Boas Práticas Éticas e Sustentáveis

A CONCESSIONÁRIA compromete-se a observar boas práticas de governança, responsabilidade social e sustentabilidade ambiental no exercício da concessão. Deverá manter conduta ética e íntegra em suas relações contratuais e comerciais, coibindo qualquer forma de corrupção, trabalho análogo ao escravo ou práticas discriminatórias.

4. Dos Preços Praticados

Os preços cobrados pelos produtos e serviços deverão ser compatíveis com o tipo e qualidade dos mesmos e com as instalações e facilidades da CONCESSIONÁRIA, bem como com os valores praticados pelo mercado. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, em local visível ao público, a tabela de preços praticados para cada atividade.

5 – Obrigações do Poder Concedente

O PODER CONCEDENTE compromete-se a:

- Garantia das Condições de Concessão;
- Assegurar todas as condições necessárias para que a CONCESSIONÁRIA exerça suas atividades conforme as determinações do Edital e seus Anexos.
- Fiscalização e Cumprimento Contratual
- Exigir o cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, conforme previsto neste contrato, no ato convocatório e seus anexos.
- Acompanhar e fiscalizar as atividades exercidas pela CONCESSIONÁRIA, garantindo a observância das normas e diretrizes estabelecidas.
- Manutenção das Condições Contratuais
- Zelar para que, durante toda a vigência da concessão, sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, em compatibilidade

25



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



com as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.

6 PRAZO DA CONCESSÃO DE USO

6.1 Vigência

A concessão de uso vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

6.1.1 Do Registro e Publicidade

A presente licitação e o contrato dela decorrente deverão ser registrados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme disposto nos artigos 174 e 175 da Lei nº 14.133/2021, com vistas a garantir a transparência e controle social do uso do bem público.

6.2 Prorrogação

O contrato de concessão poderá ser prorrogado conforme as hipóteses previstas no art. 111 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa do interesse público, análise da autoridade competente e formalização por termo aditivo e ainda nos seguintes casos:

- Superveniência de fato excepcional ou imprevisível, alheio à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do objeto deste instrumento;
- Interrupção da execução do objeto por determinação e no interesse do Município;
- Impedimento da execução do objeto por fato ou ato de terceiro, devidamente reconhecido pelo Município em documento contemporâneo à sua ocorrência;
- Omissão ou atraso de providências de responsabilidade do Município, que resultem diretamente em impedimento ou retardamento na execução do objeto, sem prejuízo das sanções legais aplicáveis aos responsáveis;
- Nos casos previstos no edital de licitação, desde que comprovado o interesse público.

6.3 Renovação

Poderá haver renovação da concessão por igual período, desde que haja manifestação expressa de interesse da Administração Pública, observadas as disposições da legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos –, e comprovado o interesse público. A renovação ficará condicionada à adimplência da concessionária e à apresentação tempestiva da documentação exigida para a continuidade da execução contratual, em especial a apólice de seguro devidamente atualizada.

6.4 Formalização

Toda prorrogação ou renovação de prazo deverá ser justificada por escrito, submetida à prévia aprovação da autoridade competente do Município e formalizada por meio de Termo Aditivo.

7 VALOR DA CONCESSÃO E FORMA DE PAGAMENTO



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



7.1 Definição do Valor

O valor da mensalidade a ser pago pela CONCESSIONÁRIA será definido com base em pesquisa de mercado, considerando as condições econômicas, a viabilidade financeira da concessão e a compatibilidade com os valores praticados para concessões de natureza similar.

7.2 Forma de Pagamento

O pagamento da mensalidade deverá ser realizado pela CONCESSIONÁRIA por meio de depósito bancário ou outro meio definido pelo PODER CONCEDENTE na conta do Fundo Municipal de Turismo - Fumtur, conforme estabelecido no contrato e no edital de licitação.

7.3 Atualização do Valor

O valor da mensalidade será reajustado anualmente, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que venha a substituí-lo, garantindo a atualização conforme a inflação e as condições econômicas vigentes.

7.4 Penalidades por Inadimplência

O não pagamento da mensalidade no prazo estabelecido sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades previstas no contrato, incluindo multa, juros moratórios e demais sanções cabíveis, podendo resultar, inclusive, na rescisão da concessão em caso de inadimplência reiterada.

8 UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS POR TERCEIROS

É proibida a utilização total ou parcial das áreas públicas descritas neste Termo de Referência por terceiros, salvo autorização expressa do PODER CONCEDENTE.

9 DECLARAÇÃO DE ESTADO DO BEM

No ato da assinatura do contrato de concessão, a CONCESSIONÁRIA declarará que recebe o bem público municipal em perfeitas condições de uso.

10 CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de julgamento da proposta será o da maior oferta.

Será vencedora a licitante que apresentar o MAIOR VALOR e que assegure o Objeto do Referido Termo com qualidade a ser entregue atendendo a todas as disposições legais descrito no item deste termo.

11 CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

Poderão participar da licitação as pessoas jurídicas que atenderem aos requisitos previstos no ato convocatório e seus anexos.

Caso a vencedora da licitação não assine o contrato no prazo e condições previstas no edital, a Prefeitura procederá conforme Art. 90 da Lei 14.133/21.

12 AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA

A outorga da concessão administrativa de uso dos espaços públicos do “DESERTO DO

27



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



ALÉMÃO” está respaldada nos termos da Lei Municipal n.º 4.138 de 5 de agosto de 2025.

13 UNIDADE FISCALIZADORA

A fiscalização ficará a cargo do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes, com o apoio dos demais órgãos técnicos da municipalidade, conforme previsto na legislação vigente, no ato convocatório e no contrato firmado entre o Município e a CONCESSIONÁRIA.

14 SANÇÕES

14.1 Aplicam-se a este Termo de Referência e os Contratos decorrentes as sanções estipuladas na Lei Federal nº. 14.133, de 01 de abril de 2021, que a empresa fornecedora declara conhecer integralmente.

14.2 Aplicam-se a este Termo de Referência e aos contratos decorrentes as sanções estipuladas no Decreto nº 2.581/2015, deste Município, o qual a empresa CONCESSIONÁRIA declara conhecer integralmente.

15.3 Eventuais infrações cometidas pela licitante durante o procedimento licitatório regido pelo edital serão apuradas pela Comissão de Apuração de Infrações em Licitações e Contratos - CAILC, instituída pelo Decreto n.º 2.706, de 18 de abril de 2017.

Santa Rita do Passa Quatro, 07 de agosto de 2025

Marcos André Pereira Silva

Diretor do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

LEILÃO N.º 002/2025
PROCESSO N.º 0175/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º */2025**

Pelo presente Contrato Administrativo de Concessão de Uso de Bem Público Imóvel, nesta e na melhor forma de direito, de um lado o Município de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno, devidamente inscrito no CNPJ do MF sob nº 45.749.819/0001-94, com sede à Rua Victor Meirelles, nº 89, Centro, Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Exmo. Sr. Marcelo Simão, portador do RG 11.018.410-5 e CPF sob nº. 026.365.698-55, residente e domiciliado nesta cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, doravante designado simplesmente **CONCEDENTE**, e de outro lado *****, com sede / residente na Rua/Av. *****, n.º *****, em *****, inscrita no CNPJ-MF / CPF sob o número *****, (em recuperação judicial/extrajudicial, quando for o caso) doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, representada por *****, na qualidade de *****, portador do documento de identidade RG n.º ***** e CPF n.º *****, têm entre si, justo e contratado, as condições estabelecidas nas Cláusulas que adiante seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

O presente Contrato Administrativo de Uso de Bem Público Imóvel é regido pela Lei Orgânica do Município, Lei Municipal nº 4.138, de 05 de agosto de 2025, pelo disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1 de abril de 2.021 (em sua redação atual), pelos Decretos Municipais nº 3.313, de 05 de abril de 2023 e n.º 2.706, de 18 de abril de 2017 e também por outras normas específicas aplicáveis à espécie, fazendo ainda parte integrante e inseparável deste instrumento o Edital de LEILÃO nº. 002/2025 e seus anexos.

CLAÚSULA SEGUNDA – OBJETO E FINALIDADE:

§1º. Por força do presente Instrumento, o **CONCEDENTE** outorga à **CONCESSIONÁRIA** a **CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO** para fins de exploração econômica de atividades próprias de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizada no Parque Municipal denominado “DESERTO DO ALÉMÃO”, bem como os serviços correlatos de suporte, sendo:

§2º. A concessão do direito real de uso para exploração das atividades previstas no §1º, fica condicionada ao licenciamento pelos órgãos competentes, bem como ao atendimento das normas tributárias, trabalhistas, de posturas e de vigilância sanitária.

§3º. O investimento inicial para a operação do complexo será de responsabilidade da empresa vencedora da licitação.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



§4º. É vedada qualquer forma de exploração que não respeite os parâmetros estabelecidos no **§1º** e respectivos subitens.

§5º. O BEM PÚBLICO objeto da presente concessão está situado à Rua Benjamin Zerbato, S/N, bairro Recreio dos Bandeirantes, em Santa Rita do Passa Quatro. Possui uma área total de 68.571 m² (sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e um metros quadrados), estando devidamente matriculado no Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro, sob nº 19.652.

§6º. O BEM PÚBLICO objeto da presente concessão é composto pela seguinte infraestrutura:

- **PORTÃO DE ACESSO:** com mata burro e corrente, dando acesso a amplo estacionamento;
- **ESTACIONAMENTO:** amplo espaço de circulação, podendo atender veículos como onibus e vans, além de possuir 30 vagas de veículos de passeio, motocicletas e PNE;
- **ENTRADAS:** possui uma entrada de serviço que dá acesso a conveniência para carga e descarga e eventuais manutenções. E possui uma entrada principal que dá acesso ao recinto e suas instalações;
- **SANITÁRIOS:** Área Total 102,96m² - contendo: 01 wc PNE, 06 pias, sendo 03 para cada sexo, 03 bacias sanitárias, sendo 03 para cada sexo, 10 chuveiros, sendo 05 para cada sexo, além de vestiários com bancos para cada sexo;
- **QUIOSQUES:** 04 (quatro) unidades de 24,00 (vinte e quatro) metros quadrados cada, compostos por: churrasqueira, pia, mesas com bancos provido de instalações elétricas que permitem receber freezer ou qualquer outro tipo de equipamento elétrico/eletrônico;
- **QUADRA DE AREIA MÚLTIPLO USO:** 01 (uma) quadra com dimensão de 32,00 x 16,00 metros;
- **QUADRAS DE BEACH TÊNIS:** 03 (três) quadras de areia com dimensões de 8,00 x 16,00 metros cada, acrescendo 2,00 metros de área de circulação;
- **CIRCUITO PEDONAL:** possui pista de caminhada de 400 metros em uma área de 1.080,00 m² de área, com ilha contendo aparelhos de ginástica, playground, restaurante e mirante;
- **RESTAURANTE/LANCHONETE:** o espaço para restaurante possui área total de construção 113,70 m², possuindo varanda em todo o perímetro, wc pne masculino, feminino, Cozinha/Copa quente, área de serviço, wc funcionários, despensa e depósito;
- **MIRANTE:** bolsão localizado em sítio de beleza paisagística juntamente no circuito pedonal;
- **SANEAMENTO:** local é abastecido pelo sistema de água e esgotamento sanitário é realizado via fossa séptica;
- **REDE DE ENERGIA ELÉTRICA:** Alimentação por um padrão do tipo Trifásico 45KVA
- **ACESSIBILIDADE:** a estrutura do parque está adaptada para maior acessibilidade no circuito pedonal, quiosques, sanitários e restaurante;
- **PLAYGROUND E ACADEMIA AO AR LIVRE:** o parque possui área destinada implementação de Playground e academia ao ar livre;
- **VOÇOROCA:** no entorno do parque uma grande voçoroca com vegetação e pequeno riacho localizados na parte baixa.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

São obrigações da **CONCESSIONÁRIA:**

CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



A seguir serão apresentadas as diretrizes mínimas para exploração da área objeto de concessão, que deverão ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA.

Deverão ser observadas ainda, aquilo que for estabelecido no CONTRATO e nos demais documentos que compõem o EDITAL.

5. DO FUNCIONAMENTO

1.7. O Parque Municipal “DESERTO DO ALÉMÃO” deverá ser aberto para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação durante todo o ano de segunda-feira a domingo, das 6 às 17 horas, com funcionamento até as 18 horas, sendo esse horário limite para saída do parque. As segundas-feiras podem ficar dedicadas aos trabalhos de manutenção do parque pela CONCESSIONÁRIA, momento em que o parque poderá ser fechado.

1.8. Caso venha ser reestabelecido, durante o horário de verão, o parque poderá ficar aberto até as 18 horas, com funcionamento até às 19 horas.

1.9. Nos finais de semana prolongados em que o feriado ou ponto facultativo ocorra nas segundas-feiras, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar os trabalhos de manutenção no parque no primeiro dia útil subsequente, momento em que o parque poderá ser fechado para atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação.

1.10. A CONCESSIONÁRIA poderá propor alteração dos dias e horários de funcionamento, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.

1.11. No caso da realização de eventos e festividades o horário poderá ser alterado, mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

1.12. O parque poderá funcionar nos dias estabelecidos no item 1.1., após as 18 horas, como horário especial, para a realização de eventos sociais, corporativos, campeonatos esportivos, dentre outros.

6. DAS ATIVIDADES PREVISTAS

Além da bilheteria, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar direta ou indiretamente os serviços inerentes as atividades caracterísicas do parque, que compõem fonte de receita acessória, tais como:

- Aluguel dos quiosques;
- Aluguel dos espaços esportivos para realização de provas/partidas e/ou campeonatos;
- Aluguel de bicicletas, triciclos, buggys e similares para realização de passeios monitorados.
- Serviços de alimentação (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), loja de souvenirs, estacionamento, quadras, quiosques e vendas de produtos para churrasco)
- Realização de eventos sociais e corporativos ou locação dos espaços para essa finalidade, além daquelas associadas aos atributos naturais e culturais do parque como captação e uso de imagens.

2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá produzir e comercializar imagens da experiência vivenciada pelos visitantes, mediante autorização de uso de imagem dos mesmos, ou sobre as atividades realizadas, além dos atributos naturais e culturais do parque objeto da concessão. Todas as produções deverão fazer referência ao Parque Municipal do “DESERTO DO ALÉMÃO” e a cidade de Santa Rita do Passa Quatro.

2.3. As atividades previstas deverão respeitar as legislações aplicáveis incluindo de postura, vigilância sanitária, segurança do trabalho e ambiental, além das boas práticas ambientais.

2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá se cadastrar no CADASTUR, Sistema de Cadastro do Ministério do Turismo, obrigatória para pessoas jurídicas que atuam no setor, conforme Lei



Federal nº 11.771 de 17 de setembro de 2008.

7. ENCARGOS E OBRIGAÇÕES

São encargos da CONCESSIONÁRIA, um conjunto de atividades divididas em áreas temáticas que, em seu conjunto, perfazem todas as dimensões para atendimento do objeto da concessão.

3.12. Encargos de Gestão

3.12.1. Vigilância e segurança patrimonial

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema de monitoramento e prover a vigilância e segurança constante do patrimônio e dos usuários nas áreas de uso público objeto de concessão e ainda:

- Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE quando solicitado, o acesso às imagens de segurança que foram geradas, devendo mantê-las disponíveis por pelo menos 6 (seis) meses;
- Comunicar imediatamente à autoridade policial e ao PODER CONCEDENTE, casos de danos ao patrimônio, ou ainda o flagrante de ocorrência de crimes e outros delitos, disponibilizando relatório de ocorrências anualmente ou quando solicitado.
- Gerenciar, controlar e vistoriar o acesso de entrada de visitantes

3.12.2. Gerenciamento de Resíduos e Limpeza

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a conservação e limpeza do parque, empregando todo o material de higiene necessário, respeitando as formas vigentes, bem como realizar o devido gerenciamento de resíduos nas áreas de uso público objeto desta concessão.

O gerenciamento deverá tratar da coleta interna, armazenamento e destinação de todos resíduos gerados no parque, observando as melhores práticas de proteção do meio ambiente.

3.12.3. Manutenção de Áreas Verdes

A CONCESSIONÁRIA deverá prover de forma adequada a manutenção e conservação de áreas verdes nas áreas de uso público objeto da concessão incluindo os serviços de poda de árvores, plantas e corte de gramados. Ficando vedada qualquer intervenção que altere a arborização e a vegetação do espaço público objeto desta concessão, sem autorização prévia do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente, com o devido aval do Departamento de Turismo, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Esportes, e acompanhamento dos agentes municipais vinculados a esses órgãos, conforme as disposições da Lei n.º 2.848, de 07 de outubro de 2009.

3.12.4. Preservação e Combate de Incêndio

A CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação e normas vigentes quanto à segurança e proteção contra incêndio, nas infraestruturas e áreas de uso público objeto da concessão e ainda:

- Considerar as orientações e recomendações estipuladas pelo PODER CONCEDENTE, quanto à participação em oficinas de treinamento, procedimentos preventivos e operacionais de combate a incêndios;
- Apresentar relatório de ocorrências anualmente.

3.12.5. Gerenciamento de Riscos e Contingências

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o Gerenciamento de Riscos e Contingências

32



nas áreas de uso público objeto de concessão, conforme normativas vigentes e documentos de gestão, que estabelecem o roteiro e requisitos para elaboração do Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências.

3.12.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

3.12.5.2. Prover atendimento em primeiros socorros nas áreas de uso público objeto da concessão, com equipamentos suficientes conforme Norma ABNT, até que ocorra o resgate e transporte para hospitais ou unidades de saúde, que deverá ser feito por serviços de atendimento móvel em saúde ou correlatos;

3.12.5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar seguro de responsabilidade civil, incêndio e patrimonial indicando como beneficiário o Município de Santa Rita do Passa Quatro.

3.12.5.4. A apólice de seguro deverá ser apresentada ao Departamento de Administração da Prefeitura no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato e, posteriormente, renovada e reapresentada anualmente durante toda a vigência contratual. Ressalta-se que a apresentação da apólice de seguro devidamente atualizada constituirá condição indispensável para eventual renovação do contrato ao término do prazo de vigência.

3.12.6. Reporte

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar trimestralmente relatórios de registro, desempenho e resultados das suas atividades, além de plano previstos para aprovação do PODER CONCEDENTE.

Poderá ainda, comprovar em caráter opcional, por meio de certificados de qualidade emitidos por auditores independentes credenciados ou por meio de parecer técnico independente emitido por especialista, a qualidade técnica de sua operação nos diferentes grupos de encargo, tais como: ISO 14001, ISO 9001; ISO 26000 e Certificação SGS.

3.13. Encargos de Infraestrutura

3.13.1. Equipamentos e Edificações

- Assegurar a manutenção, segurança e bom uso de todo o espaço concessionado, incluindo insumos, equipamentos e bens presentes no parque, garantindo sua integridade e funcionalidade durante a vigência do contrato;

- Os imóveis, estruturas e equipamentos que não forem utilizados, deverão ser mantidos nas mesmas condições em que foram recebidas pelo PODER CONCEDENTE no momento da assinatura do contrato;

- Realizar as manutenções necessárias nas vias e acessos as áreas de uso público objeto da concessão, mantendo-as em bom estado de conservação de modo a permitir a adequada mobilidade;

- Instalar e efetuar manutenção do Sistema de Proteção contra descargas elétricas nas edificações e áreas de uso público, conforme normas e legislação vigentes;

- Manter em correto funcionamento a iluminação interna e externa das áreas e edificações em uso;

- Apresentar para aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, todos os projetos que envolvam demolição, reforma, construção e/ou instalação de novas estruturas, nas áreas objeto da concessão;

- Atender toda legislação pertinente, assim como o plano diretor do município, na obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, tais como Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, habite-se, normas da ABNT, dentre outras;



3.13.1.1. Os projetos de reforma, demolição, construção e mudança de usos deverão ser previamente submetidos à análise do COMTUR, além do PODER CONCEDENTE.

3.13.1.2. Todas as obras e benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, se fixas, serão incorporadas ao imóvel concedido, sem direito a retenção ou indenização. Caso sejam removíveis, poderão ser retiradas pela CONCESSIONÁRIA, desde que não causem danos ao imóvel. No entanto, se o PODER CONCEDENTE optar por manter as benfeitorias removíveis, deverá indenizá-las.

3.13.1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer mensalmente relatório de serviços de manutenção em andamento e a realizar, com cronograma para acompanhamento.

3.13.2. Água, Drenagens, Esgoto e Energia

- Prover o fornecimento de água e dar manutenção adequada visando o pleno funcionamento da infraestrutura de captação, armazenamento e distribuição de água nas áreas de uso público;

- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de drenagem de águas pluviais nos espaços e infraestruturas nas áreas de uso público objeto de concessão.

- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado funcionamento do sistema de coleta e tratamento de esgoto.

- Prover e realizar a manutenção necessária visando o adequado fornecimento de energia, mantendo o sistema de distribuição de energia e de geração, quando houver, nas áreas e infraestruturas objeto da concessão;

3.13.2.1. As unidades consumidoras deverão estar cadastradas em nome da CONCESSIONÁRIA, que deve providenciar a troca da titularidade junto às concessionárias de serviço público.

3.14. Encargos e obrigações Trabalhistas e Tributárias:

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias e tributárias, sem transferência de responsabilidade à Prefeitura Municipal.

3.15. Responsabilidade Civil

A CONCESSIONÁRIA arcará com a responsabilidade por quaisquer danos materiais ou morais causados por ação ou omissão de seus funcionários, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, ao Município ou a terceiros.

3.16. Cumprimento das Normas

A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir e fazer cumprir todas as leis, regulamentos e posturas aplicáveis, sendo a única responsável por quaisquer infrações cometidas por si ou por seus prepostos.

3.17. Fiscalização

A CONCESSIONÁRIA permitirá, a qualquer momento, o acesso dos Gestores e Fiscais do Contrato ao local objeto da concessão, para fiscalização do cumprimento das disposições contratuais.

3.18. Devolução do Imóvel

Ao término da concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar o bem público e



restituí-lo vazio e em perfeito estado.

Em caso de descumprimento, a desocupação poderá ocorrer de forma compulsória por via administrativa, podendo o Município exigir a reposição das partes danificadas ou o pagamento do valor correspondente.

3.19. Proibição de Trabalho Infantil e Insalubre

A CONCESSIONÁRIA não poderá:

- Empregar menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz para maiores de 14 anos;
- Submeter menores de 18 anos a trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

3.20. Manutenção das Condições de Habilitação

Durante toda a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá manter as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital de licitação.

3.21. Encargos de Visitação

3.21.1. Serviços Turísticos

A CONCESSIONÁRIA deverá prover minimamente, de forma contínua e ininterrupta, durante o horário de funcionamento do parque, a prestação dos seguintes serviços nas áreas de uso público objeto da concessão:

- Restaurante/cafeteria/lanchonete;
- Loja de souvenir e artesanato;
- Locação das quadras e quiosque;

3.21.1.1. As unidades de negócio especificadas acima, deverão ser implementadas até no máximo 03 (três) meses após assinatura do contrato de concessão, sob pena de rescisão contratual.

3.21.2. Ordenamento Turístico

3.21.2.1. Controle de Acesso

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela instalação, operação e manutenção de sistema de monitoramento por câmeras, devendo controlar, 24 (vinte e quatro) horas por dia, o acesso de todas as pessoas que circulam nas áreas de uso público, bem como dos veículos que utilizam o estacionamento. As imagens geradas deverão ser armazenadas por prazo mínimo de 06 (seis) meses, para fins de proteção do patrimônio natural, histórico e cultural, entre outros que se façam necessários e ainda:

- Respeitar o horário de funcionamento da unidade, previsto em normativas vigentes ou documentos de gestão, podendo propor novos horários de funcionamento do Parque em geral, com utilização e acesso diferenciado para cadastrados, mediante aprovação do PODER CONCEDENTE;
- Respeitar o limite tarifário estabelecido no CONTRATO a ser cobrada do visitante para ingresso ao parque no horário estabelecido no item 1.1. do Inciso II – CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO-, no máximo de até 15% (quinze por cento) do valor referente a uma Unidade Fiscal do Município – UFM, ou outra que vier substituí-la, observada a política de isenções e meia-entrada previstas conforme a seguinte política tarifária:

3.21.2.2. Isenções, Descontos, Gratuidades e Promoções

3.10.2.2.1. Serão beneficiários de isenção tarifária de ingresso:

- Menores de 10 (dez) anos;



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



- Pessoas com deficiência, devidamente identificadas;
- Instituições de Ensino Públicas ou de Ensino Técnico em visita com finalidade

educativa;

- Outras políticas tarifárias aplicáveis, conforme definidas em lei.

3.10.2.2.8. São isentos de cobrança, desde que autorizados pelo PODER CONCEDENTE e mediante comunicação prévia à CONCESSIONÁRIA, os seguintes visitantes durante o desenvolvimento de suas atividades profissionais:

- Pesquisadores científicos;
- Técnicos e especialistas ambientais;
- Guias de turismo, monitores ambientais e condutores de visitantes devidamente cadastrados no CADASTUR;
- Funcionários ou prestadores de serviço do PODER CONCEDENTE, devidamente identificados.

3.10.2.2.9. Serão beneficiários de pagamento de meia entrada:

- Idosos, estudantes e jovens de 15 a 29 anos comprovadamente carentes, conforme a Lei Federal nº 12.933 de 2013.

3.10.2.2.10. A CONCESSIONÁRIA poderá, por sua conta e risco, aplicar descontos ou cobrar valores promocionais;

3.10.2.2.11. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os resultados do sistema de cobrança de ingresso para avaliação junto ao PODER CONCEDENTE, com periodicidade mensal ou quando solicitado, que permita pelo menos identificar:

- Quantidade de visitantes diários; e
- Tipo de visitante: pagante inteira, meia entrada ou isento, e outras informações disponíveis relevantes;

3.10.2.2.12. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, anualmente, até 3 (três) datas para o PODER CONCEDENTE realizar eventos públicos, sem cobrança de ingresso. As referidas datas serão definidas em comum acordo entre as partes, mediante consulta e planejamento prévio, de forma a garantir uma organização adequada.

3.10.2.2.7. Durante a realização dos eventos promovidos pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar, sem restrições, serviços de alimentações (restaurante, cafeteria, chocolateria, lanchonete), garantindo o pleno funcionamento.

3.3.2.3. Monitoramento de Impactos da Visitação

Com o objetivo de analisar e minimizar os impactos causados pela visitação, a CONCESSIONÁRIA implementará um sistema de monitoramento, visando a melhor gestão dos recursos naturais e culturais do parque. O processo observará as seguintes diretrizes:

- Sistema de Indicadores: A CONCESSIONÁRIA deverá criar e operacionalizar um sistema de indicadores para monitoramento dos impactos da visitação nas áreas de uso público objeto da concessão.
- No prazo de até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE um Plano de Monitoramento de Impactos da Visitação para aprovação.
- Mitigação de Impactos: A CONCESSIONÁRIA deverá executar ações para minimizar os impactos da visitação, com base na performance dos indicadores monitorados, podendo incluir, entre outras medidas, a interdição de áreas ou atrativos.



- Projetos e ações de mitigação deverão ser previamente apresentados ao PODER CONCEDENTE para aprovação.
- Relatórios Periódicos: A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os registros e resultados do monitoramento anualmente, ou sempre que solicitado.
- Aprimoramento Contínuo: Com base nos resultados obtidos anualmente e no avanço do conhecimento sobre o monitoramento e gestão dos impactos da visitação em unidades de conservação, a CONCESSIONÁRIA e o Órgão Gestor deverão:
 - Avaliar a necessidade de inclusão de novos indicadores;
 - Definir prioridades para os impactos mais críticos;
 - Atualizar o Plano de Monitoramento para melhor adequação às necessidades da

unidade.

3.7. Encargos de Conhecimento

3.7.1 Pesquisa Científica

3.7.1.1 Permitir acesso de pesquisadores nas áreas de uso público objeto de concessão desde que estejam previamente autorizados pelo PODER CONCEDENTE;

3.7.1.2 A CONCESSIONÁRIA deverá contribuir com a realização de pesquisas nas áreas de uso público, estimulando o compartilhamento dos resultados dos projetos para difusão do conhecimento.

3.4.4. Pesquisa de Satisfação do Visitante

3.4.4.1 Realizar pesquisa de satisfação do visitante nas áreas de uso público objeto de concessão, que deverá possuir os seguintes elementos mínimos: sexo, idade, cidade de origem, meio de transporte, faixa de renda, escolaridade, motivação da viagem, forma da visita (grupo, casal, individual ou família), avaliação da infraestrutura, serviços, atrativos e grau de conscientização ambiental;

3.4.4.2 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um plano de programa de pesquisa para avaliação da satisfação do visitante até 90 dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE.

3.4.4.3 . A CONCESSIONÁRIA deverá considerar critérios e parâmetros estatísticos na realização de pesquisas, utilizando como referência:

- 5% (cinco por cento) de erro amostral;
- 95% (noventa e cinco por cento) de nível de confiança;
- População: número total de visitantes dos últimos 12 meses anteriores à data de realização da pesquisa.

3.4.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá emitir relatório anual com os resultados da pesquisa, ou quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

3.8. Encargos de Desenvolvimento Local

A CONCESSIONÁRIA deverá criar formas de valorização e utilização da mão de obra e dos produtos locais, com o objetivo de contribuir com a geração de renda e emprego;

3.9. Do Compromisso com Boas Práticas Éticas e Sustentáveis

A CONCESSIONÁRIA compromete-se a observar boas práticas de governança, responsabilidade social e sustentabilidade ambiental no exercício da concessão. Deverá manter conduta ética e íntegra em suas relações contratuais e comerciais, coibindo qualquer forma de corrupção, trabalho análogo ao escravo ou práticas discriminatórias.



8. Dos Preços Praticados

Os preços cobrados pelos produtos e serviços deverão ser compatíveis com o tipo e qualidade dos mesmos e com as instalações e facilidades da CONCESSIONÁRIA, bem como com os valores praticados pelo mercado. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, em local visível ao público, a tabela de preços praticados para cada atividade.

5. Responsabilizar-se pelas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Administração;

6. Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados pela ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes, dolosa ou culposamente, ao Município ou a terceiros;

7. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

8. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação realizada.

§6º. A CONCESSIONÁRIA em situação de recuperação judicial/extrajudicial deverá comprovar o cumprimento das obrigações do plano de recuperação judicial/extrajudicial sempre que solicitada pela CONCEDENTE e, ainda, na hipótese de substituição ou impedimento do administrador judicial, comunicar imediatamente, por escrito, à CONCEDENTE.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE:

O PODER CONCEDENTE compromete-se a:

§1º. Garantia das Condições de Concessão;

§2º. Assegurar todas as condições necessárias para que a CONCESSIONÁRIA exerça suas atividades conforme as determinações do Edital e seus Anexos;

§3º. Fiscalização e Cumprimento Contratual;

§4º. Exigir o cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, conforme previsto neste contrato, no ato convocatório e seus anexos;

§5º. Acompanhar e fiscalizar as atividades exercidas pela CONCESSIONÁRIA, garantindo a observância das normas e diretrizes estabelecidas;

§6º. Manutenção das Condições Contratuais;

§7º. Zelar para que, durante toda a vigência da concessão, sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, em compatibilidade com as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



CLÁUSULA QUINTA – DOS PRAZOS DA CONCESSÃO:

A concessão de uso vigorará pelo prazo de **10 (dez) anos**, contados a partir da data de assinatura do contrato.

§1º. O contrato de concessão poderá ser prorrogado conforme as hipóteses previstas no art. 111 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa do interesse público, análise da autoridade competente e formalização por termo aditivo e ainda nos seguintes casos:

I - Superveniência de fato excepcional ou imprevisível, alheio à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do objeto deste instrumento;

II - Interrupção da execução do objeto por ordem e no interesse do **CONCEDENTE**;

III - Impedimento de execução do objeto por fato ou ato de terceiro reconhecido pelo **CONCEDENTE** em documento contemporâneo à sua ocorrência;

IV - Omissão ou atraso de providências a cargo do **CONCEDENTE**, que resulte, diretamente em impedimento ou retardamento na execução do objeto, sem prejuízo das sanções legais aplicáveis aos responsáveis;

V - Nos casos previstos no edital de licitação, desde que comprovado o interesse público.

§2º. Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e submetida à prévia aprovação pela autoridade competente do **CONCEDENTE**, formalizando-se através de Termo Aditivo.

CLÁUSULA SEXTA – RENOVAÇÃO

Poderá haver renovação da concessão por igual período, desde que haja manifestação expressa de interesse da Administração Pública, observadas as disposições da legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos –, e comprovado o interesse público. A renovação ficará condicionada à adimplência da concessionária e à apresentação tempestiva da documentação exigida para a continuidade da execução contratual, em especial a apólice de seguro devidamente atualizada.

Toda prorrogação ou renovação de prazo deverá ser justificada por escrito, submetida à prévia aprovação da autoridade competente do Município e formalizada por meio de Termo Aditivo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DA MENSALIDADE:

A **CONCESSIONÁRIA** pagará ao **CONCEDENTE** o valor mensal de R\$ _____
(_____).

§1º. O valor da mensalidade será reajustado anualmente, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que venha a substituí-lo, garantindo a atualização conforme a inflação e as condições econômicas vigentes.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



§2º. O não pagamento da mensalidade no prazo estabelecido sujeitará a **CONCESSIONÁRIA** às penalidades previstas no contrato, incluindo multa, juros moratórios e demais sanções cabíveis, podendo resultar, inclusive, na rescisão da concessão em caso de inadimplência reiterada.

§2º. No caso de a **CONCESSIONÁRIA** estar em situação de recuperação judicial, deverá apresentar declaração, relatório ou documento equivalente de seu administrador judicial, ou se o administrador judicial for pessoa jurídica, do profissional responsável pela condução do processo, de que está cumprindo o plano de recuperação judicial.

§3º. No caso de a **CONCESSIONÁRIA** estar em situação de recuperação extrajudicial, deverá apresentar comprovação documental de que está cumprindo as obrigações do plano de recuperação extrajudicial.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO:

A mensalidade será paga pela **CONCESSIONÁRIA** até o 10º. dia útil do mês subsequente.

§1º. O pagamento da mensalidade deverá ser realizado pela **CONCESSIONÁRIA** por meio de depósito bancário ou outro meio definido pelo **PODER CONCEDENTE** na conta do Fundo Municipal de Turismo - Fumtur, conforme estabelecido no contrato e no edital de licitação.

§2º. O não pagamento da mensalidade no prazo estabelecido sujeitará a **CONCESSIONÁRIA** às penalidades previstas na legislação vigente, incluindo multa, juros moratórios e demais sanções cabíveis, podendo resultar, inclusive, na rescisão da concessão em caso de inadimplência reiterada.

CLÁUSULA NONA – DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS POR TERCEIROS:

É proibida a utilização total ou parcial das áreas públicas descritas neste contrato por terceiros, salvo mediante autorização expressa do **PODER CONCEDENTE**, nos termos do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO E SANÇÕES:

O presente Contrato de Concessão de Uso poderá ser rescindido nas hipóteses e nos termos previstos no artigo 137 a 139 da Lei Federal n.º 14.133/21, em sua redação atual.

§1º. Aplicam-se ao presente contrato as sanções previstas nos termos dos artigos 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/21.

§2º. Eventuais infrações cometidas pela **CONCESSIONÁRIA** durante a execução do presente contrato serão apuradas pela Comissão de Apuração de Infrações em Licitações e Contratos - CAILC, instituída pelo Decreto n.º 2.706, de 18 de abril de 2017.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES:

Pela inexecução total ou parcial do presente Contrato de Concessão de Uso, o **CONCEDENTE** poderá, garantida prévia defesa, aplicar à **CONCESSIONÁRIA**, segundo a extensão da falta praticada, as sanções previstas no Lei Federal 14.133/21.

40



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Parágrafo único - A aplicação de penalidades previstas na lei não afasta a possibilidade de rescisão contratual nem a indenização por perdas e danos devida pela **CONCESSIONÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DECLARAÇÃO DE ESTADO DO BEM:

A **CONCESSIONÁRIA** declara, no ato de assinatura do presente Contrato de Concessão de Uso, que recebeu o bem mencionado na Cláusula Segunda em perfeitas condições de uso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA:

A outorga da **CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO** para fins de exploração econômica de atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizadas no Parque Municipal denominado “**DESERTO DO ALEMÃO**”, bem como os serviços correlatos de suporte, foi autorizada pela Câmara Municipal nos termos da Lei Municipal nº 4.138, de 05 de agosto de 2025.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GESTÃO DO CONTRATO E DA FISCALIZAÇÃO:

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) servidor(es) designado(s) através de Termo de Indicação de Gestores e Fiscais de Contratos (Anexo V) por representante do departamento solicitante, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei Federal nº 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos. As demais condições contratuais encontram-se presentes no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO:

Fica expressamente estipulado que não se estabelece, por força deste Contrato, qualquer vínculo empregatício ou responsabilidade por parte do **CONCEDENTE**, com relação ao pessoal que a **CONCESSIONÁRIA** empregar para a execução do presente Instrumento, correndo por conta exclusiva da **CONCESSIONÁRIA**, única responsável como empregadora, todas as despesas com esse pessoal, inclusive os encargos decorrentes da legislação vigente, seja trabalhista, previdenciária, securitária ou qualquer outra, obrigando-se assim a **CONCESSIONÁRIA** ao cumprimento das disposições legais, quer quanto à remuneração de seus empregados, como dos demais encargos de qualquer natureza, especialmente, também, o seguro contra acidentes de trabalho.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

No ato da assinatura do contrato de concessão, a **CONCESSIONÁRIA** declarará que recebe o bem público municipal em perfeitas condições de uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

§1º. A **CONCESSIONÁRIA** apresentou, para a assinatura do presente Contrato de Concessão de Uso, os documentos a seguir relacionados:

A) Termo de Ciência e Notificação;



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



B) **Somente no caso de empresa em situação de recuperação judicial:** apresentação de cópia do ato de nomeação do administrador judicial da adjudicatária, ou se o administrador for pessoa jurídica, o nome do profissional responsável pela condução do processo e, **ainda**, declaração recente, último relatório ou documento equivalente do juízo ou do administrador, de que o plano de recuperação judicial está sendo cumprido;

C) **Somente no caso de empresa em situação de recuperação extrajudicial:** apresentação de comprovação documental de que as obrigações do plano de recuperação extrajudicial estão sendo cumpridas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO:

Fica desde já eleito o Foro da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões oriundas do presente Instrumento Contratual.

E por haverem acordados, declaram ambas as partes aceitarem todas as disposições estabelecidas nas Cláusulas do presente instrumento contratual, bem como a de observarem fielmente outras disposições regulamentares sobre o assunto, firmando-o em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que vai assinado por ambas as partes e na presença das testemunhas abaixo relacionadas, para que produza o legal fim de direito, dando-se publicidade ao ato mediante publicação de seu resumo na Imprensa Oficial.

SANTA RITA DO PASSA QUATRO/SP, **** de ***** de 2025.

CONCEDENTE

Marcelo Simão

Prefeito Municipal

CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

1) Nome *****

RG *****

Assinatura *****

2) Nome *****

RG *****

Assinatura *****



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



ANEXO IV

**MODELO DE TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)**

CONTRATANTE: _____

CONTRATADA: _____

CONTRATO Nº: _____

OBJETO: CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO para fins de exploração econômica de atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizadas no Parque Municipal denominado “DESERTO DO ALEMÃO”, bem como os serviços correlatos de suporte, em Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

LOCAL e DATA:

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

43



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME:

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela contratante:

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: _____
Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____
Assinatura: _____



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



(*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. *(inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021)*



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



ANEXO V

TERMO DE INDICAÇÃO DE GESTORES E FISCAIS DE CONTRATOS

CONTRATO Nº _____

LEILÃO Nº 002/2025

OBJETO: CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO para fins de exploração econômica de atividades de turismo, eventos, esportes, lazer e visitação de áreas localizadas no Parque Municipal denominado “DESERTO DO ALEMÃO”, bem como os serviços correlatos de suporte, em Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo

Dados da Indicação:

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: ____ . ____ . ____ - ____

Declaro que fui cientificado(a) expressamente da minha indicação para gestor/fiscal de contrato e das respectivas atribuições da função, descritas no Anexo I do presente termo. (IN 05/2014 ART. 41 §1º)

Assinatura: _____

FISCAIS DO CONTRATO:

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: ____ . ____ . ____ - ____

Declaro que fui cientificado(a) expressamente da minha indicação para gestor/fiscal de contrato e das respectivas atribuições da função, descritas no Anexo I do presente termo. (IN 05/2014 ART. 41 §1º)

Assinatura: _____

Responsável pela indicação:

Declaro que a indicação do(s) servidor(es) considerou os seguintes requisitos: compatibilidade com as atribuições do cargo, a complexidade da fiscalização, o quantitativo de contratos por



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



servidor e sua capacidade para o desempenho das atividades, em conformidade com os artigos 21, 22, 23 e 24 do Decrato nº 11.246/2022, Art. 41. §2º da IN 05/2014 e Lei 14.133/21.

Santa Rita do Passa Quatro – SP, XX de XXXX de 2025

Responsável pela Indicação