TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação

O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de pessoa jurídica para concessão onerosa de uso das instalações do Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, lotes 90, 109, 110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, no Município de Itá/SC, com área aproximada de 176 m², conforme condições, obrigações e exigências estabelecidas neste instrumento, no edital e no Termo de Concessão Onerosa de Uso.

A natureza do objeto é de concessão onerosa de uso de bem público, em razão da singularidade do imóvel, de sua relevância histórico-cultural e turística para o Município e da finalidade de exploração econômica regulada, mediante contrapartida financeira mensal ao Município.

O objeto refere-se à utilização de um único imóvel público, indivisível, destinado à exploração de atividades de alimentação, bebidas, cafeteria, bistrô, lanchonete, sorveteria, lazer, eventos compatíveis com a vocação turística do local e demais atividades correlatas autorizadas no edital.

O prazo inicial da concessão será de 12 (doze) meses, contado da assinatura do Termo de Concessão Onerosa de Uso ou da entrega formal do imóvel, conforme definido no edital.

A concessão poderá ser prorrogada por igual período, ou por outro prazo admitido na legislação municipal e no edital, desde que demonstrados o interesse público, a vantajosidade para a Administração, o cumprimento das obrigações pela concessionária, a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica, e a conveniência administrativa devidamente motivada.

A prorrogação dependerá de manifestação expressa da Administração Municipal, sendo vedada a renovação automática.

2. Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas

A fundamentação consiste na justificativa da contratação extraída do Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborado por Lisiê Dalarosi e Viviani Devalle contendo a exposição da necessidade e a exigência das especificações técnicas do bem ou do serviço a ser contratado.

3. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto

A solução consiste na concessão onerosa de uso, mediante licitação pública, das instalações do Restaurante das Torres, com o objetivo de promover a ocupação produtiva, regular e sustentável do imóvel público, evitando sua ociosidade e ampliando a oferta de serviços turísticos, gastronômicos e de lazer no Complexo das Torres da Igreja.

A concessionária deverá utilizar o imóvel exclusivamente para atividades compatíveis com alimentação, bebidas, cafeteria, bistrô, lanchonete, sorveteria, lazer, eventos e demais atividades correlatas autorizadas no edital, respeitando a vocação turística, cultural, histórica e paisagística do local. A concessionária deverá assumir a gestão, a operação, a manutenção ordinária e o funcionamento da área interna do imóvel, responsabilizando-se pelo pagamento das despesas relacionadas à exploração da atividade, incluindo limpeza e conservação, pequenos reparos, materiais de consumo, aquisição e manutenção de equipamentos, mobiliários e utensílios, água, energia elétrica, gás, internet, coleta e destinação de resíduos, licenças, alvarás, taxas, tributos incidentes sobre a atividade, despesas com pessoal e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias.
A concessionária deverá assumir a gestão, a operação, a manutenção ordinária e o funcionamento da área interna do imóvel, responsabilizando-se pelo pagamento das despesas relacionadas à exploração da atividade, incluindo limpeza e conservação, pequenos reparos, materiais de consumo, aquisição e manutenção de equipamentos, mobiliários e utensílios, água, energia elétrica, gás, internet, coleta e destinação de resíduos, licenças, alvarás, taxas, tributos incidentes sobre a atividade, despesas com pessoal e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias.
A concessionária deverá assegurar funcionamento regular e contínuo do estabelecimento, observados os dias mínimos obrigatórios definidos neste Termo de Referência e no edital, sem que isso limite a exploração do imóvel em períodos adicionais.
O modelo de operação poderá compreender café da manhã, almoço, café da tarde, jantar e atendimento noturno, inclusive até as 24h, durante todo o ano, desde que observadas a legislação sanitária, as normas de segurança, sossego público, posturas municipais e demais regras aplicáveis.
A ampliação dos horários e dos períodos de atendimento constitui faculdade da concessionária e poderá ser prevista em seu plano operacional, permitindo adequação do funcionamento à demanda turística, ao calendário de eventos, à sazonalidade e à estratégia comercial adotada, sem alteração do critério de julgamento da licitação.
Nos eventos municipais, feriados e períodos de especial interesse turístico, a Administração poderá estabelecer horário especial de funcionamento, mediante comunicação prévia à concessionária, sempre que possível com antecedência mínima de 7 (sete) dias, consideradas a relevância do evento, a expectativa de público e a viabilidade operacional.

4. Requisitos da contratação

Conforme Item 03 do Estudo Técnico preliminar vinculado a esta Termo de Referência.

A CONCESSIONÁRIA DEVERÁ APRESENTAR AS SEGUINTES DECLARAÇÕES /DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA HABILITAÇÃO:

1) DECLARAÇÕES:

- Declaração de que atende aos requisitos de habilitação, que responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei, que tomou conhecimento de

todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação e de que os documentos apresentados de origem não eletrônica conferem com os seus respectivos originais;

- Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- Declaração que não incorre nos impedimentos;
- Declaração que tem ciência da existência da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e deverá garantir, por seu representante legal e/ou pelo seu procurador, a confidencialidade dos dados pessoais a que tem acesso, deverá zelar e responsabilizar-se pela proteção dos dados e privacidade, respondendo pelos danos que possa causar;
- Para obtenção dos benefícios, conforme art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021, o licitante deverá apresentar declaração que, no ano calendário de realização da licitação, ainda não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, ou seja, que ainda não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem 4,8 milhões/ano.

2) HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- Comprovação de existência jurídica da pessoa, através de ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;
- Quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada;
- Documento com foto do representante legal.

3) HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

- Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- Regularidade perante a Fazenda Federal;
- Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativa ao Município da sede do licitante;
- Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

- Regularidade perante a Justiça do Trabalho (certidão negativa de débitos trabalhistas);
- Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Observação: Os documentos poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

HABILITAÇÃO TÉCNICA:

Para fins de qualificação técnica, a licitante deverá comprovar experiência anterior mínima de 6 (seis) meses na exploração, gestão ou operação de atividade relacionada ao ramo de alimentação, gastronomia ou atividade afim diretamente relacionada à gestão e operação de estabelecimento com atendimento ao público.

A exigência decorre da natureza do objeto e da relevância turística do imóvel, que pressupõem capacidade mínima de organização operacional, gestão de equipe, atendimento ao público e continuidade da exploração. O período de 6 (seis) meses foi definido como requisito mínimo suficiente para demonstrar vivência prática efetiva, sem exigir histórico empresarial prolongado que possa restringir indevidamente a competitividade.

A experiência poderá ser comprovada pela própria pessoa jurídica licitante ou por empresário individual, proprietário ou sócio integrante de seu quadro societário.

A admissão da experiência do proprietário ou sócio busca permitir a participação de empresas recentemente constituídas por pessoas que já possuam experiência efetiva no ramo. A constituição recente da pessoa jurídica, por si só, não caracteriza ausência de capacidade operacional quando seu proprietário ou sócio demonstra experiência prática anterior compatível.

Quando a experiência for comprovada por proprietário ou sócio, deverá ser demonstrado o vínculo societário com a licitante e sua participação efetiva na gestão ou operação do estabelecimento durante a execução da concessão, de modo que a experiência utilizada para habilitação mantenha relação concreta com a execução do objeto.

Serão consideradas compatíveis, entre outras, experiências em restaurante, lanchonete, cafeteria, bistrô, bar, sorveteria, buffet, serviço de alimentação, fornecimento de refeições, eventos gastronômicos e outras atividades similares.

Também poderão ser consideradas experiências em hotelaria, meios de hospedagem, turismo, eventos ou atividades afins, desde que a documentação demonstre atuação efetiva em funções de gestão, operação, coordenação de equipe, atendimento ao público ou organização de serviços relacionados ao funcionamento do estabelecimento. A experiência genérica exclusivamente administrativa ou comercial, sem relação com a gestão ou operação de estabelecimento compatível, não será suficiente.

A experiência poderá ser anterior e não necessariamente recente, desde que devidamente comprovada e suficiente para demonstrar a atuação pelo período mínimo exigido.

A comprovação poderá ser realizada por atestados ou declarações emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, contratos de trabalho ou de prestação de serviços,

registros profissionais ou empresariais, documentos de exploração comercial, documentos expedidos por órgãos públicos ou outros documentos idôneos que, isolada ou conjuntamente, demonstrem de forma objetiva a atividade exercida e o período correspondente.
Não será exigida experiência em estabelecimento idêntico ao Restaurante das Torres, faturamento mínimo, número mínimo de empregados, patrimônio mínimo, tempo mínimo de constituição da empresa ou atuação em município ou região específicos.

Responsável operacional
A licitante vencedora deverá indicar, antes da assinatura do Termo de Concessão Onerosa de Uso e do início da operação, pessoa responsável pela organização e acompanhamento das atividades operacionais do estabelecimento.
A indicação do responsável operacional constitui obrigação da vencedora para a fase de execução e não requisito autônomo de habilitação ou critério de julgamento da proposta.
O responsável operacional atuará na organização das atividades, gestão da equipe, atendimento ao público, acompanhamento das rotinas de funcionamento e observância das normas aplicáveis.
Quando a legislação sanitária, profissional ou regulatória exigir responsável técnico específico para determinada atividade, caberá à concessionária providenciar sua regular vinculação e comprovação perante o órgão competente antes do início da respectiva atividade.
A substituição do responsável operacional será admitida mediante comunicação ao Município, permanecendo a concessionária integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas.

Plano operacional
A licitante vencedora deverá apresentar, antes da assinatura do Termo de Concessão Onerosa de Uso e do início da operação, plano operacional definitivo destinado a demonstrar a forma de organização e execução da atividade no imóvel.
O plano operacional deverá conter, no mínimo:
I – descrição da atividade a ser desenvolvida;
II – cardápio ou linha de produtos a serem ofertados;
III – dias e horários de funcionamento, inclusive eventual exploração de café da manhã, almoço, café da tarde, jantar e atendimento noturno;
IV – estrutura de atendimento ao público;
V – relação dos principais equipamentos, mobiliário e utensílios a serem utilizados;
VI – indicação da equipe e do responsável operacional;
VII – rotinas de higiene, limpeza, armazenamento, manipulação e segurança alimentar, quando aplicáveis;
VIII – forma de gestão e destinação dos resíduos, inclusive óleo de cozinha quando houver;
IX – medidas de sustentabilidade aplicáveis à operação;
X – capacidade estimada de atendimento;

XI – medidas de valorização do turismo, da gastronomia e da identidade local.

O plano operacional terá natureza de instrumento de execução e organização da atividade. Sua análise pela Administração será exclusivamente verificatória, limitada à conformidade com as obrigações objetivamente previstas no edital, neste Termo de Referência e no Termo de Concessão Onerosa de Uso.

O plano operacional não constituirá critério de classificação, pontuação ou julgamento das propostas, permanecendo o critério de seleção vinculado ao maior lance ou maior oferta, conforme estabelecido no instrumento convocatório.

Eventuais desconformidades objetivas passíveis de correção deverão ser ajustadas pela vencedora antes do início da operação, sem criação de requisitos de qualificação não previstos previamente no certame.

A concessionária deverá manter o Restaurante das Torres regularmente aberto ao público, observando os dias mínimos de funcionamento definidos no edital e no Termo de Concessão Onerosa de Uso, de modo a assegurar continuidade e previsibilidade do serviço turístico.

A definição dos dias mínimos não impedirá a adoção de horários ampliados ou de diferentes períodos de atendimento. O estabelecimento poderá funcionar, conforme previsto no plano operacional, para café da manhã, almoço, café da tarde, jantar e atendimento noturno, inclusive até as 24h, durante todo o ano.

A concessionária poderá ampliar voluntariamente os dias e horários de funcionamento independentemente de autorização prévia, desde que respeitadas as normas sanitárias, ambientais, de segurança, sossego público, posturas municipais e demais disposições aplicáveis.

Para fins de sazonalidade da outorga, considera-se alta temporada o período de 1º de outubro a 31 de março e baixa temporada o período de 1º de abril a 30 de setembro. Essa diferenciação econômica não limita os horários ou modalidades de atendimento que poderão ser explorados em cada período.

Nos feriados, eventos municipais e demais datas de especial interesse turístico, a Administração poderá estabelecer obrigação de funcionamento em horário especial, mediante comunicação prévia à concessionária, sempre que possível com antecedência mínima de 7 (sete) dias, observadas a relevância do evento, a expectativa de público e a viabilidade operacional.

O fechamento excepcional somente será admitido por motivo devidamente justificado, incluindo caso fortuito ou força maior, determinação de autoridade competente, intervenção emergencial no imóvel, obras previamente autorizadas ou outra situação excepcional aceita pela Administração.

A concessionária será responsável, às suas expensas, pela obtenção, manutenção e renovação de todos os alvarás, licenças, certificados e autorizações necessários ao regular funcionamento do estabelecimento e à exploração da atividade, inclusive, quando aplicável, **alvará de funcionamento, licença ou alvará sanitário, regularidade perante a Vigilância Sanitária, AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros, licença ambiental e demais autorizações exigidas pela legislação municipal, estadual ou federal**.

A concessionária deverá manter tais documentos válidos durante toda a vigência da concessão e apresentá-los ao Município sempre que solicitados pela fiscalização.
A obtenção das licenças e autorizações não transfere ao Município qualquer responsabilidade pela exploração da atividade comercial, permanecendo a concessionária integralmente responsável pelo cumprimento das exigências legais, sanitárias, ambientais, de segurança, prevenção contra incêndio e demais normas aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento.
A ausência, vencimento, suspensão ou cancelamento de licença ou autorização indispensável ao funcionamento poderá determinar a suspensão da atividade até sua regularização, sem prejuízo das penalidades cabíveis, observado o devido processo administrativo.

5. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento

A execução da concessão terá início a partir da assinatura do Termo de Concessão Onerosa de Uso e da entrega formal do imóvel à concessionária, mediante vistoria, laudo fotográfico e inventário dos bens eventualmente disponibilizados pelo Município.

A concessionária deverá iniciar a operação do estabelecimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da entrega formal do imóvel, salvo prorrogação autorizada pela Administração Municipal mediante justificativa formal.

A cobrança da contrapartida mensal terá início a partir da data definida no edital e no Termo de Concessão Onerosa de Uso, preferencialmente vinculada à entrega formal do imóvel à concessionária, independentemente do prazo de implantação, salvo se houver impedimento causado pela Administração ou interdição do imóvel que inviabilize a exploração da atividade. A contratação refere-se à concessão de uso de um imóvel de 176m², localizado em área estratégica para o turismo de Itá/SC (Restaurante das Torres, Avenida Beira Lago, imediações das Torres da Antiga Igreja Matriz São Pedro);

A concessionária será responsável pela gestão, operação, limpeza, conservação e manutenção ordinária da área interna do imóvel objeto da concessão, bem como dos equipamentos, mobiliários e utensílios utilizados na atividade.
As áreas externas de uso comum do Complexo das Torres, tais como jardins, gramados, escadarias, vias de circulação, iluminação pública, bancos, cercas e demais espaços públicos não compreendidos expressamente no objeto da concessão, permanecerão sob responsabilidade da Administração Municipal.

A concessionária deverá zelar para que sua atividade não cause danos, sujeira, obstruções, uso indevido ou prejuízos às áreas externas e de circulação pública, comunicando imediatamente à Administração qualquer dano, risco ou irregularidade identificada.

Caso o edital atribua à concessionária alguma obrigação específica sobre área externa delimitada, tal obrigação deverá ser expressamente descrita, indicando sua extensão, natureza e forma de execução.

A execução ocorrerá no Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, lotes 90, 109, 110 e 111, Bairro Velha Itá, nas imediações das Torres da Antiga Igreja Matriz São Pedro, no Município de Itá/SC.

A concessionária deverá utilizar o imóvel para atividades compatíveis com alimentação, gastronomia, bebidas, cafeteria, bistrô, lanchonete, sorveteria, lazer e eventos correlatos à vocação turística do local, respeitadas as atividades autorizadas no edital.

A concessionária será responsável pela conservação, limpeza, funcionamento do espaço interno, equipe, equipamentos, mobiliário, utensílios, consumos, licenças e demais despesas ordinárias necessárias à exploração da atividade, sem prejuízo das responsabilidades estruturais atribuídas ao Município.

A execução deverá observar o plano operacional apresentado pela vencedora, exclusivamente como instrumento de organização e acompanhamento da execução, sem natureza de proposta técnica ou critério de julgamento.

§ 1º. Compete exclusivamente à concessionária estabelecer e executar as relações comerciais decorrentes da exploração do estabelecimento, incluindo, sem limitação:

I – comercialização de alimentos, bebidas e demais produtos autorizados;

II – definição dos preços de venda e das condições comerciais, observados os limites e obrigações eventualmente estabelecidos no edital e no Termo de Concessão;

III – emissão de documentos fiscais e demais documentos exigidos pela legislação;

IV – atendimento aos consumidores e tratamento de reclamações;

V – observância das normas de proteção e defesa do consumidor;

VI – cumprimento das normas sanitárias, de segurança alimentar, de acessibilidade, de higiene e demais normas aplicáveis à atividade;

VII – responsabilização por produtos, serviços, informações, publicidade, promoções e demais atos praticados no âmbito da exploração comercial;

VIII – ressarcimento de eventuais danos causados aos consumidores ou a terceiros em decorrência da atividade desenvolvida pela concessionária.

§ 2º. A concessionária responderá integralmente, perante os consumidores e demais terceiros, pelos atos decorrentes da exploração comercial do estabelecimento, inclusive por eventuais vícios ou defeitos dos produtos e serviços fornecidos, acidentes de consumo, danos materiais ou morais, informações inadequadas, práticas comerciais e demais ocorrências relacionadas à atividade empresarial.

Realização de vistoria detalhada nas instalações objeto do certame, por comissão designada, em conjunto com o licitante vencedor, para elaboração de relatório circunstanciado descrevendo o estado físico do imóvel, acompanhado de registro fotográfico, antes do início da concessão de uso.

É vedada a cessão, transferência, subconcessão, sublocação ou qualquer forma de transferência a terceiros, total ou parcial, do objeto da concessão, sem prévia e expressa autorização do Município, observadas as condições estabelecidas no edital e na legislação aplicável.

Antes da entrega do imóvel, será elaborado inventário detalhado dos bens, equipamentos,

mobiliários, utensílios e estruturas disponibilizados pelo Município, contendo, sempre que aplicável, identificação, quantidade, especificações, número patrimonial, estado de conservação e registro fotográfico.
O inventário integrará o Termo de Referência como anexo e será utilizado como referência obrigatória no termo de entrega e na devolução do imóvel. Ao término da concessão será realizada nova vistoria, com relatório comparativo destinado à apuração de danos, ausências ou alterações, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

6. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade

A gestão e a fiscalização da concessão serão exercidas por servidores formalmente designados pela Administração Municipal, mediante ato próprio.

Ficam indicados, sem prejuízo de posterior designação formal ou substituição pela autoridade competente:

Gestora da Concessão: Viviani Devalle

Fiscal da Concessão: Lisiê Dalarosi

Compete à gestora acompanhar a execução geral da concessão, avaliar a conveniência administrativa, controlar prazos, analisar pedidos da concessionária e adotar as providências necessárias perante os setores competentes.

Compete à fiscal da concessão acompanhar a execução operacional, realizar vistorias, verificar a conformidade da operação com as obrigações objetivas do edital, do Termo de Referência, do Termo de Concessão e do plano operacional apresentado pela concessionária, registrar ocorrências e fiscalizar conservação, higiene, licenças, funcionamento e demais deveres assumidos.

A fiscalização administrativa deverá acompanhar o pagamento da contrapartida mensal, a regularidade documental da concessionária e o cumprimento das obrigações administrativas assumidas.

A designação de gestora e fiscal não afasta a responsabilidade integral da concessionária pela adequada utilização do imóvel, pela regularidade da atividade e pelos danos eventualmente causados ao patrimônio público, aos usuários ou a terceiros.

7. Critérios de medição e de pagamento

A concessionária deverá efetuar o pagamento da contrapartida financeira mensal à Administração Pública Municipal, por meio de PIX, depósito bancário ou outro meio oficialmente indicado pelo Município, até o **5º quinto dia útil do mês subsequente** à referência.
O setor fiscal ou administrativo competente realizará a verificação da coleta da contrapartida financeira e do cumprimento das demais obrigações administrativas da concessionária.
O fiscal técnico realizará a verificação do cumprimento das obrigações de caráter técnico e

operacional previstas nos documentos da contratação e no plano operacional apresentado pela concessionária, sem avaliação subjetiva do modelo de negócio ou da rentabilidade da atividade.

O edital e o Termo de Concessão Onerosa de Uso poderão prever, como mecanismo de proteção do interesse patrimonial do Município, a antecipação das duas primeiras mensalidades da outorga, caução ou outra modalidade juridicamente admitida, devendo a opção adotada, sua forma de pagamento, compensação ou restituição e suas consequências estar expressamente disciplinadas no instrumento convocatório.

A eventual antecipação limitar-se-á às duas primeiras mensalidades e deverá ser estruturada de forma proporcional, de modo a reduzir o risco inicial de inadimplemento sem impor barreira econômica excessiva à participação no certame.

A exigência de pagamento antecipado da outorga decorre da necessidade de assegurar ao Município, desde o início da concessão de uso, o recebimento da contrapartida financeira correspondente à utilização privativa de espaço pertencente ao patrimônio público, bem como de reduzir os riscos de inadimplemento durante a execução do ajuste.

A medida busca conferir maior segurança à relação jurídica, especialmente considerando que a Administração estará disponibilizando ao particular o uso de bem público por determinado período, sendo necessária a adoção de mecanismos que assegurem o cumprimento da obrigação financeira assumida pelo concessionário e preservem o interesse patrimonial do Município.

Ressalta-se, contudo, que a exigência foi analisada sob a perspectiva da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, de modo a evitar que a obrigação financeira inicial constitua barreira desnecessária à participação de potenciais interessados. A Administração reconhece que a exigência de pagamento integral e antecipado de valor elevado pode representar impacto relevante sobre o fluxo de caixa dos interessados, especialmente em empreendimentos que demandem investimentos iniciais para implantação e início da exploração do espaço público.

7.1. Contrapartida mensal sazonal

A concessionária deverá pagar ao Município uma contrapartida mensal pela utilização onerosa do imóvel público objeto da presente concessão de uso, observando-se o regime sazonal previamente previsto no edital, neste Termo de Referência e no Termo de Concessão Onerosa de Uso.

Para fins de cálculo da contrapartida mensal, ficam definidos os seguintes períodos:

I — **alta temporada turística:** informada entre os meses de **outubro a março**, período em que será devido o pagamento integral do valor mensal oferecido pelo licitante vencedor;

II — **baixa temporada turística:** informada entre os meses de **abril a setembro**, período em que será devido o pagamento correspondente a **50% do valor mensal oferecido pelo licitante vencedor**.

O valor oferecido na licitação será considerado como o valor mensal devido para o período de alta temporada, aplicando-se automaticamente o percentual de 50% para os meses

classificados como baixa temporada.

Para fins de julgamento das propostas, comparação entre os licitantes e definição da proposta mais vantajosa para a Administração, deverá ser considerado o **valor global anual da outorga**, calculando da seguinte forma:

Valor anual global = 6 meses x valor mensal oferecido + 6 meses x 50% do valor mensal oferecido.

A adoção do regime sazonal de pagamento decorre da variação do fluxo turístico no Município de Itá/SC, da redução da demanda dos serviços turísticos e gastronômicos no período de baixa temporada e da necessidade de garantir a movimentação contínua, produtiva e economicamente viável do imóvel público.

A aplicação do percentual de 50% na baixa temporada considera a experiência administrativa do Município em outras permissões/concessões onerosas de uso de espaços públicos com exploração comercial e características sazonais, a exemplo das permissões/concessões referentes à Prainha e ao Porto, nas quais também é adotada a redução pela metade do valor mensal durante os períodos de menor movimento.

Conforme a experiência administrativa verificada nessas permissões/concessões, esse percentual tem se mostrado adequado para equilibrar a manutenção de receita em favor do Município com a redução do fluxo de consumidores e do potencial de faturamento das atividades durante a baixa temporada. A adoção do mesmo parâmetro para o Restaurante das Torres também promove a uniformidade dos critérios administrativos, a previsibilidade das condições da concessão e a continuidade da exploração econômica do imóvel durante todo o ano.

O percentual de 50% não foi estabelecido de forma abstrata. Ele reproduz parâmetro já utilizado pelo Município em espaços públicos de exploração econômica sazonal, preservando coerência administrativa e tratamento compatível entre empreendimentos sujeitos à redução significativa de movimento turístico durante parte do ano.

A redução previamente definida para a baixa temporada busca evitar que a outorga mensal se torne desproporcional justamente no período de menor demanda, contribuindo para a permanência da atividade no imóvel ao longo de todo o ano sem caracterizar renúncia posterior de receita, pois o regime sazonal integra desde a origem a formação do valor global da disputa.

A sazonalidade turística local deverá ser demonstrada ou complementada, sempre que possível, por informações disponíveis junto à Secretaria Municipal de Turismo e Cultura, tais como:

- calendário oficial de eventos;
- fluxo de visitantes;
- registros de visitação;
- ocupação hoteleira;
- períodos de maior e menor movimento turístico;
- dados históricos ou estimativas administrativas de demanda;
- informações sobre feriados, festas, eventos e temporadas de maior circulação.

A previsão de pagamento diferenciada entre alta e baixa temporada constitui previamente

definida para composição econômica da outorga, não configurando desconto posterior, autorizado, renúncia de receita ou alteração contratual indevida.
A medida tem por finalidade preservar o interesse público, estimular a continuidade da atividade no local, fomentar o desenvolvimento turístico municipal e garantir maior eficiência na utilização do bem público, em observância aos princípios do planejamento, motivação, eficiência, economicidade, razoabilidade, proporcionalidade, julgamento objetivo e seleção da proposta mais vantajosa, previstos na Lei nº 14.133/2021.

7.2. Reajuste da outorga

O valor da outorga mensal oferecida pelo licitante vencedor será reajustado anualmente pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor — INPC**, ou outro índice que venha a substituí-lo oficialmente.
O reajuste observará a periodicidade mínima de **12 (doze) meses**, contados dos dados de assinatura do Termo de Concessão Onerosa de Uso.
O reajuste incidirá sobre o valor mensal vigente da alta temporada, mantendo-se, para os meses da baixa temporada, a aplicação do percentual de 50% sobre o valor mensal reajustado.
A aplicação do reajuste deverá ser formalizada nos autos do processo administrativo correspondente, com memória de cálculo e indicação do índice utilizado.

8. Forma e critérios de seleção da Concessionária

A seleção da concessionária será realizada mediante licitação pública, na modalidade pregão eletrônico, adotando-se como critério de julgamento o maior lance ou maior oferta pela outorga onerosa de uso do imóvel público.

O valor mínimo de referência da disputa será de R$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais), correspondente ao valor mensal mínimo devido nos meses de alta temporada turística.

Para fins de julgamento das propostas, comparação entre os licitantes e definição da proposta mais vantajosa, será considerado o valor global anual da outorga, calculado conforme a seguinte fórmula:

Valor global anual = 6 meses x valor mensal ofertado + 6 meses x 50% do valor mensal ofertado.

Será considerada vencedora a licitante que ofertar o maior valor global anual da outorga, observadas as condições de habilitação, os requisitos do edital e as regras do Termo de Concessão Onerosa de Uso.

A adoção do pregão eletrônico e do critério de maior lance ou maior oferta observa a orientação constante do Prejulgado nº 2512 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina – TCE/SC, bem como os princípios da isonomia, publicidade, competitividade, julgamento objetivo e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.Prejulgado: 2512 emitido pelo Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina – TCE/SC.

Dessa maneira, considerando a natureza da solução escolhida, consistente na

disponibilização de bem público municipal para exploração econômica por particular, mediante concessão onerosa de uso, a seleção da concessionária deverá ser realizada mediante procedimento licitatório que assegure isonomia entre os interessados, ampla competitividade, julgamento objetivo, transparência e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Considerando que o objeto consiste na disponibilização de um único imóvel público, com condições de utilização previamente definidas pela Administração e com obrigações padronizadas aplicáveis indistintamente aos interessados, não se identifica necessidade de avaliação de metodologia diferenciada, técnica especializada ou proposta conceitual que justifique a adoção de critério de julgamento baseado em técnica, técnica e preço ou outro fator subjetivo de avaliação.

Dessa forma, mostra-se adequado, em princípio, adotar o **pregão, preferencialmente em sua forma eletrônica**, com **critério de julgamento pelo maior lance**, tendo como objeto a oferta de maior valor de outorga onerosa pela utilização do imóvel público.

9. Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado

A estimativa do valor mínimo da outorga para a presente concessão de uso foi estabelecida considerando as características do imóvel público objeto da contratação, o potencial de exploração econômica da atividade, a sazonalidade da demanda turística e, especialmente, os valores praticados em outras permissões/concessões de uso de espaços públicos municipais atualmente vigentes, utilizados como referências comparativas para a formação do valor mínimo.

Como referências internas de mercado, foram consideradas as seguintes outorgas atualmente vigentes no Município:

a) Prainha:

- período de outubro a março: R$ 1.333,33 mensais;
- período de abril a setembro: R$ 666,67 mensais.

b) Porto:

- período de novembro a abril: R$ 1.200,00 mensais;
- período de maio a outubro: R$ 600,00 mensais.

Os valores acima demonstram a existência, no âmbito do próprio Município, de diferenciação da contraprestação devida em razão da sazonalidade da atividade econômica e do fluxo turístico, com valores superiores nos períodos de maior demanda e valores reduzidos nos períodos de menor movimentação.

Para a presente contratação, considerando-se a localização, as características e o potencial de exploração do imóvel objeto da concessão, bem como a necessidade de estabelecer uma referência compatível com os valores praticados em instrumentos semelhantes, foi fixado o valor mínimo de outorga de **R$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) por mês nos**

meses de alta temporada turística.
O valor estabelecido mostra-se superior aos valores mensais de alta temporada observados nas referências municipais utilizadas, quais sejam, R$ 1.333,33 na Prainha e R$ 1.200,00 no Porto, constituindo, portanto, parâmetro de referência compatível com a necessidade de preservação do interesse público e de adequada remuneração pelo uso privativo do patrimônio público.
A adoção de valor superior às referências da Prainha e do Porto justifica-se pelas características próprias do Restaurante das Torres, especialmente pela existência de estrutura edificada destinada à operação gastronômica, área aproximada de 176 m², localização junto a um dos principais atrativos turísticos do Município, possibilidade de funcionamento em diferentes períodos do dia e potencial de exploração de alimentação, bebidas, lazer e eventos.
As referências municipais não são utilizadas como simples reprodução de preços, mas como elementos comparativos de mercado que, conjugados com as características específicas do imóvel e com as obrigações assumidas pela concessionária, sustentam a razoabilidade do valor mínimo de R$ 1.621,00 na alta temporada e de R$ 810,50 na baixa temporada.
Considerando o regime sazonal estabelecido neste Termo de Referência, a cobrança da outorga observará valores diferenciados entre os períodos de alta e baixa temporada, conforme memória de cálculo constante dos documentos que integram o processo.
Para o período de 12 (doze) meses, o valor mínimo global estimado da outorga corresponde a **R$ 14.589,00 (quatorze mil, quinhentos e oitenta e nove reais)**, resultante da aplicação dos valores mensais definidos para os respectivos períodos de alta e baixa temporada.
A definição do valor mínimo não decorre exclusivamente da comparação com as permissões/concessões anteriormente mencionadas, devendo os respectivos contratos e demais documentos utilizados como referência permanecer anexados ao processo administrativo, juntamente com a memória de cálculo e os demais elementos que fundamentam a estimativa.
Ressalta-se, ainda, que o valor de **R$ 1.621,00 mensais constitui valor mínimo de referência para a disputa**, não impedindo que, em razão do critério de julgamento adotado no procedimento, sejam apresentadas propostas com valores superiores, observadas as regras estabelecidas no instrumento convocatório.

9.1. Memória de cálculo

Para fins de cálculo da outorga mínima anual, considera-se o valor mensal de R$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) durante a alta temporada, compreendida entre outubro e março. Na baixa temporada, compreendida entre abril e setembro, aplica-se o percentual de 50% sobre o valor mensal da alta temporada, resultando em R$ 810,50 (oitocentos e dez reais e cinquenta centavos) mensais.

O valor mínimo global anual foi calculado da seguinte forma:

a) Alta temporada:
6 meses × R$ 1.621,00 = **R$ 9.726,00**

b) Baixa temporada:
R$ 1.621,00 × 50% = **R$ 810,50 por mês**
6 meses × R$ 810,50 = **R$ 4.863,00**

c) Valor mínimo global anual:
R$ 9.726,00 + R$ 4.863,00 = **R$ 14.589,00**

Assim, o valor mínimo global da outorga para o período de 12 (doze) meses corresponde a R$ 14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais).

Descrição	Período	Prazo estimado	Valor mensal mínimo	Valor total mínimo
Concessão de uso de espaço público para exploração comercial e gestão das instalações do Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, Lotes 90,109,110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, com uma área de 176 m².	Outubro a março	6 meses	R$ 1.621,00 (alta temporada)	R$ 9.726,00
Concessão de uso de espaço público para exploração comercial e gestão das instalações do Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, Lotes 90,109,110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, com uma área de 176 m².	Abril a setembro	6 meses	R$ 810,50 (baixa temporada)	R$ 4.863,00

9.2 Tabela estimativa

Produto/Serviço	Quantidade estimada	Valor unitário estimado	Valor total estimado
Concessão de uso de espaço público para exploração comercial e gestão das instalações do Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, Lotes 90,109,110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, com uma área de 176 m². EM ALTA TEMPORADA. (OUTUBRO A MARÇO)	6 meses	R$ 1.621,00	R$ 9.726,00
Concessão de uso de espaço público para exploração comercial e gestão das instalações do Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, Lotes 90,109,110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, com uma área de 176 m². EM BAIXA TEMPORADA. (ABRIL A SETEMBRO)	6 meses	R$ 810,50	R$ 4.863,00
Valor mínimo global anual	12 meses	-	R$ 14.589,00

9.3. Justificativa técnica e econômica do valor mínimo

O valor mínimo da outorga foi definido considerando a necessidade de garantir contrapartida financeira ao Município pela utilização econômica de bem público situado em estratégia local, sem inviabilizar a exploração do espaço pela futura concessionária.

A definição do valor mínimo de referência considera, entre outros aspectos:

- área aproximada de **176 m²**;
- localização privilegiada na Avenida Beira Lago;
- inserção do imóvel no Complexo das Torres da Igreja;
- relevância histórico-cultural e turística do local;
- potencial de visitação e circulação de turistas;
- possibilidade de exploração de atividades gastronômicas, de lazer e eventos compatíveis;
- infraestrutura já existente no imóvel;
- encargos operacionais reforçados pela concessionária;
- necessidade de manutenção, limpeza, conservação e funcionamento regular do espaço;
- sazonalidade turística, com maior fluxo entre outubro e março e menor demanda entre abril e setembro;
- soluções econômicas da exploração do imóvel;
- eventual disponibilização de bens, móveis ou equipamentos pelo Município, conforme inventário;

- Parcelas econômicas de imóveis ou atividades comerciais semelhantes, quando disponíveis.

O valor de R$ 1.621,00 não deve ser compreendido apenas como correspondência a índice salarial ou parâmetro isolado, mas como valor mínimo de referência economicamente justificado para a utilização onerosa do imóvel público, considerando suas características, localização, potencial de exploração e obrigações assumidas pela concessionária.

A adoção do valor global anual para fins de julgamento permite comparar objetivamente as propostas, preservando a isonomia e a seleção da oferta mais vantajosa para a Administração.

10. Adequação orçamentária

Não haverá despesas orçamentárias com a presente contratação, uma vez que se trate de concessão onerosa de uso de bem público, mediante pagamento de contrapartida financeira pela concessionária ao Município.

A receita decorrente da outorga deverá ser recolhida na forma indicada pelo setor competente da Administração Municipal, observadas as normas contábeis, financeiras e orçamentárias aplicáveis

11. Especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança

O objeto da presente concessão onerosa de uso consiste na utilização do imóvel público denominado Restaurante das Torres, localizado na Avenida Beira Lago, lotes 90, 109, 110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, no Município de Itá/SC, com área aproximada de 176 m².

O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para atividades compatíveis com alimentação, bebidas, cafeteria, bistrô, lanchonete, sorveteria, lazer, eventos e demais atividades correlatas autorizadas no edital, observada a vocação turística, cultural, histórica e paisagística do Complexo das Torres da Igreja.

A concessionária deverá manter padrões adequados de qualidade, higiene, segurança alimentar, atendimento ao público, apresentação dos produtos, conservação do espaço e funcionamento regular da atividade.

O cardápio ou linha de produtos deverá ser compatível com a vocação turística e gastronômica do espaço, podendo contemplar, preferencialmente, café, bebidas quentes e frias, lanches, sorvetes, alimentos saudáveis, pratos locais ou regionais, porções, produtos à base de peixe, bebidas de origem regular e outros produtos compatíveis com a atividade, desde que observada a legislação aplicável.

A concessionária deverá disponibilizar mobiliário, equipamentos, utensílios e estrutura operacional suficientes para o adequado funcionamento do estabelecimento, observadas as normas sanitárias, ambientais, consumeristas, de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndio.

A concessionária deverá adotar práticas de sustentabilidade ambiental, incluindo separação

e destinação adequada de resíduos, descarte correto de óleo de cozinha, uso racional de água e energia elétrica, redução de desperdícios e preferência, sempre que possível, por insumos regionais e fornecedores locais.

O funcionamento do estabelecimento deverá observar os horários mínimos definidos no edital e no Termo de Concessão Onerosa de Uso, sem prejuízo da possibilidade de ampliação dos horários pela concessionária, desde que respeitado o interesse público e as normas aplicáveis.

12. Indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso

A execução da concessão ocorrerá no imóvel público denominado Restaurante das Torres, situado na Avenida Beira Lago, lotes 90, 109, 110 e 111, Bairro Velha Itá, imediações das Torres da Igreja Matriz São Pedro, no Município de Itá/SC, com área aproximada de 176 m².

A entrega do imóvel à concessionária será formalizada mediante termo de entrega, precedido de vistoria técnica, laudo fotográfico e inventário dos bens, equipamentos, mobiliários e estruturas eventualmente disponibilizados pelo Município.

Ao término da concessão, será realizada nova vistoria, com elaboração de relatório comparativo em relação ao estado inicial do imóvel e dos bens inventariados.

A concessionária deverá devolver o imóvel em condições compatíveis com o uso regular, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização ordinária, respondendo pelos danos decorrentes de mau uso, negligência, imprudência, imperícia, omissão ou descumprimento das obrigações assumidas.

13. Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso

A concessionária será integralmente responsável pela conservação, limpeza, manutenção ordinária, preventiva e corretiva das instalações internas do imóvel, bem como dos equipamentos, mobiliários e utensílios utilizados na execução das atividades, devendo mantê-los em adequadas condições de funcionamento, segurança, higiene e conservação durante toda a vigência da concessão de uso.

Compete à concessionária realizar, às suas expensas:

I – limpeza e conservação das dependências internas utilizadas;

II – manutenção das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias de uso interno, quando decorrentes do uso ordinário;

III – pequenos reparos decorrentes da utilização regular do espaço;

IV – substituição de lâmpadas, tomadas, torneiras, válvulas, conexões e demais componentes de uso cotidiano;

V – manutenção e conservação de equipamentos, sistemas de climatização, exaustão, mobiliários e utensílios empregados na operação;

VI – manutenção das condições de higiene, limpeza, salubridade e segurança do imóvel;

VII – adoção das providências necessárias ao atendimento das exigências dos órgãos de

fiscalização sanitária, ambiental, de segurança e prevenção contra incêndio.

As áreas externas de uso comum do Complexo das Torres permanecerão sob responsabilidade da Administração Municipal, salvo se houver previsão expressa no edital ou no Termo de Concessão Onerosa de Uso atribuindo à concessionária obrigação específica sobre área delimitada.

A realização de obras, reformas, adaptações, instalações permanentes, melhorias ou benfeitorias no imóvel dependerá de prévia e expressa aprovação da Secretaria Municipal requisitante. Para análise do pedido, a concessionária deverá apresentar a descrição da intervenção pretendida e, quando necessário, os projetos, orçamentos, cronograma e documentos técnicos correspondentes, não podendo iniciar os serviços antes da autorização formal.

As benfeitorias permanentes, úteis ou necessárias, quando previamente autorizadas, serão incorporadas ao imóvel e passarão a integrar o patrimônio público municipal, sem direito à retenção, indenização, ressarcimento, compensação ou abatimento no valor da outorga.

As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas pela concessionária ao término da concessão, desde que a retirada seja previamente autorizada pela Secretaria Municipal requisitante e não cause danos ao imóvel. A Administração poderá exigir a restauração do espaço às condições registradas no termo de entrega e no laudo de vistoria inicial.

A concessionária responderá integralmente pelos danos causados ao imóvel público, aos equipamentos disponibilizados pelo Município, aos usuários ou a terceiros, quando decorrentes de ação, omissão, negligência, imprudência, imperícia ou uso inadequado do espaço.

Vícios estruturais ocultos ou problemas preexistentes não decorrentes da atuação da concessionária deverão ser comunicados imediatamente à Administração Municipal, que realizará a devida apuração técnica e adotará as providências cabíveis.

14. Matriz de Riscos

MATRIZ DE RISCOS

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO “RESTAURANTE DAS TORRES”

I. OBJETIVO

A presente Matriz de Riscos tem por finalidade estabelecer a distribuição objetiva de responsabilidades entre o Município de Itá/SC e a Concessionária, relativamente aos eventos supervenientes capazes de impactar a execução da concessão onerosa de uso do imóvel público denominado “Restaurante das Torres”, observando os princípios da eficiência, segurança jurídica, equilíbrio contratual e alocação racional de riscos.

II. DISPOSIÇÕES GERAIS

Considera-se risco todo evento futuro e incerto capaz de impactar o equilíbrio operacional, financeiro ou a execução da concessão de uso.

A Concessionária assume os riscos ordinários inerentes à exploração econômica da atividade empresarial, inclusive aqueles relacionados à demanda, sazonalidade, custos operacionais, gestão administrativa e obtenção de lucro.

Os riscos extraordinários relacionados a atos da Administração Pública, vícios estruturais

relevantes do imóvel ou situações imprevisíveis poderão ensejar análise administrativa específica.

III. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

A presente matriz de riscos tem por finalidade estabelecer a distribuição objetiva de responsabilidades entre o Município de Itá/SC e a concessionária, relativamente aos eventos supervenientes capazes de impactar a execução da concessão onerosa de uso do imóvel público denominado Restaurante das Torres.

Considera-se risco todo evento futuro e incerto capaz de impactar o equilíbrio operacional, financeiro ou a execução da concessão de uso.

A concessionária assume os riscos ordinários inerentes à exploração econômica da atividade empresarial, inclusive aqueles relacionados à demanda, sazonalidade, custos operacionais, gestão administrativa e obtenção de lucro.

Os riscos extraordinários relacionados aos atos da Administração Pública, riscos estruturais relevantes do imóvel ou situações imprevisíveis poderão ser analisados administrativamente especificamente.

Evento/Risco	**Responsável**	**Medidas/Consequências**
Queda de movimento turístico e redução de faturamento	Concessionária	Risco ordinário da atividade econômica
Sazonalidade turística	Concessionária	Já considerada nas condições da licitação
Aumento de custos operacionais, insumos, mão de obra, energia ou fornecedores	Concessionária	Responsabilidade exclusiva da exploração comercial
Obtenção e renovação de alvarás e licenças	Concessionária	Obrigação integral da concessionária
Danos causados por empregados, fornecedores ou terceiros vinculados à operação	Concessionária	Reparação integral dos danos
Danos ao patrimônio público decorrentes de mau uso	Concessionária	Responsabilidade de reparação/restauração
Furto, roubo ou deterioração de equipamentos da concessionária	Concessionária	Responsabilidade exclusiva da concessionária
Manutenção preventiva e corretiva interna do imóvel	Concessionária	Inclui instalações elétricas, hidráulicas e equipamentos operacionais
Passivos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais	Concessionária	Responsabilidade exclusiva
Descumprimento de normas	Concessionária	Sujeição às penalidades legais e

Evento/Risco	Responsável	Medidas/Consequências
sanitárias, ambientais ou de segurança		contratuais
Vícios estruturais ocultos preexistentes no imóvel	Município	Apuração administrativa e adoção das providências cabíveis
Interdição do imóvel por decisão do Poder Público não relacionada à atuação da concessionária	Município	Avaliação administrativa quanto à suspensão ou revisão da execução
Obras públicas ou intervenções municipais que impactem diretamente o acesso ao local	Município	Avaliação administrativa dos impactos na execução
Caso fortuito ou força maior extraordinária	Compartilhado	Análise administrativa específica conforme impacto concreto
Alterações legislativas ou tributárias gerais	Concessionária	Risco ordinário da atividade econômica
Eventos climáticos severos ou desastres naturais de grande impacto	Compartilhado	Avaliação individualizada dos efeitos sobre a execução

Situações especiais não previstas nesta matriz poderão ser comprovadas pela Administração Municipal, mediante motivação técnica e jurídica, observando-se o interesse público e a natureza precária da concessão de uso**.**

IV. DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente matriz possui caráter orientador e integrará os documentos da licitação e do Termo de Concessão de Uso.

Os eventos aqui previstos não afastam a aplicação da legislação vigente, dos princípios da Administração Pública e das cláusulas editalícias e contratuais.

Situações excepcionais não previstas nesta matriz poderão ser analisadas pela Administração Municipal, mediante motivação técnica e jurídica, observando-se o interesse público e a natureza precária da concessão de uso.

15. Sanções administrativas e hipóteses de extinção da concessão

O descumprimento das obrigações previstas no edital, neste Termo de Referência, no Termo de Concessão Onerosa de Uso ou na legislação aplicável poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, sem prejuízo das obrigações de reparar danos causados ao Município, aos usuários ou a terceiros.

15.1. Infrações passíveis de sanção

Constituem infrações, entre outras:

- atraso no pagamento da outorga mensal;
- inadimplência total ou parcial da contrapartida financeira;
- paralisação injustificada das atividades;
- funcionamento em desacordo com os horários mínimos estabelecidos;
- funcionamento em local não autorizado, quando solicitado;
- ausência, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás ou autorizações essenciais;
- cumprimento das normas sanitárias, ambientais, de segurança, acessibilidade ou prevenção contra incêndio;
- utilização do imóvel para fins diversos de autorizados;
- cessão, transferência, sublocação ou compartilhamento de imóvel sem autorização formal da Administração;
- subutilização injustificada do imóvel;
- realização de reformas, intervenções ou benfeitorias sem autorização prévia;
- danos ao patrimônio público;
- ausência de manutenção, limpeza, higiene ou conservação adequada;
- descumprimento das obrigações objetivas previstas no plano operacional apresentado pela concessionária, desde que correspondentes às exigências do edital, deste Termo de Referência e do Termo de Concessão;
- fornecimento de informações falsas ou omissão de informações relevantes;
- prática de atos que comprometam a imagem do espaço, do patrimônio público ou do Município;
- descumprimento de determinações da fiscalização;
- reincidência em irregularidades formalmente notificadas.

15.2. Sanções

Observado o devido processo administrativo, o contraditório e a ampla defesa, poderão ser aplicadas as seguintes avaliações:

I — advertência;

II — multa, conforme percentuais e critérios definidos no edital e no Termo de Concessão Onerosa de Uso;

III — suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratação com a Administração, quando cabível;

IV — declaração de inidoneidade, nas hipóteses legais;

V — rescisão ou extinção da concessão de uso;

VI – retomada do imóvel público;

VII – cobrança administrativa ou judicial dos valores devidos;

VIII - execução de garantia, cautela ou valores eventualmente retidos, quando previsto;

IX - obrigações de reparar integralmente os danos causados ao patrimônio público, aos usuários ou a terceiros.

As multas e demais deliberações deverão ser prestadas à gravidade da infração, ao dano

causado, à reincidência e à conduta da concessionária, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

15.3. Hipóteses de extinção da concessão

A concessão poderá ser extinta, entre outras hipóteses:

- pelo termo do prazo de vigência;
- por interesse público devidamente motivado;
- por descumprimento das obrigações pela concessionária;
- por inadimplência reiterada da outorga;
- por paralisação injustificada das atividades;
- por perda das condições de habilitação ou regularidade indispensáveis à execução;
- por utilização aplicada ou desvio específico do imóvel;
- por cessão, transferência ou sublocação irregular;
- por danos graves ao patrimônio público;
- por descumprimento reiterado de normas sanitárias, ambientais ou de segurança;
- por acordo entre as partes, desde que preservado o interesse público;
- por caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da garantia;
- por outras hipóteses previstas no edital, no Termo de Concessão Onerosa de Uso ou na legislação aplicável.

A extinção da resolução deverá ser precedida de procedimento administrativo, salvo situações de urgência devidamente justificadas, asseguradas o contraditório e ampla defesa. Extinta a concessão, a concessionária deverá desocupar e devolver o imóvel no prazo estabelecido pela Administração, em condições compatíveis com o uso regular, sem prejuízo da apuração de danos, débitos ou responsabilidades.

16. Anexos ao TR

São anexos do presente TR os seguintes documentos:
Anexo 1 – Estudo Técnico Preliminar vinculado.
Anexo 2 – Inventário do imóvel e dos bens disponibilizados, com registro do estado de conservação, a ser juntado antes da publicação do edital ou, se finalizado posteriormente, antes da entrega formal do imóvel, conforme definido no processo.

17. Responsável pela elaboração

O presente Termo de Referência foi elaborado pelo(servidor(es) abaixo elencado(s).

Lisiê Dalarosi
Gerente de Departamento

Viviani Devalle
Secretária de Turismo e Cultura