



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Número do processo: 2026/123 # #NPRO_ _ _
- Órgão ou entidade demandante: Secretaria Municipal de Turismo e Lazer #SECD_ _ _
- Responsável: Iacy Aparecida de Souza

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado

A presente concessão tem por objeto a exploração, gestão, manutenção e operação da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, conhecida como “Prainha”, visando transformá-la em um complexo turístico-cultural permanente, com ênfase em experiências sensoriais e atividades contínuas.

O valor mínimo da outorga será de R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais), considerado o prazo contratual de 240 (duzentos e quarenta) meses.

A área encontra-se em ponto estratégico da cidade, próxima a atrativos turísticos consolidados e, futuramente, contará com a passarela ligando a Rua Itajaí, o que ampliará sua acessibilidade e potencial de visitação.

A Praça, embora revitalizada e amplamente frequentada pela comunidade, ainda carece de usos contínuos e atrativos permanentes que consolidem o espaço como referência turística e cultural da cidade. A concessão busca:

- Fortalecer o fluxo turístico contínuo, para além das grandes festas.
- Estimular a economia criativa e o empreendedorismo local.
- Criar um polo permanente de gastronomia, lazer, música e cultura.
- Revitalizar e valorizar o entorno urbano, ampliando a atratividade da região.
- Diferenciar Blumenau como destino turístico-cultural de referência em experiências imersiva

A análise de mercado demonstra que há alta demanda reprimida por atrativos permanentes no local, especialmente aqueles que:

- Combinem experiência cultural, gastronomia, lazer e experiência sensorial;
- Proporcionem uma programação contínua e diversificada, contemplando todas as idades;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

BLUMENAU

- Garanta a valorização do patrimônio histórico e paisagístico, especialmente da memória ligada ao Vapor Blumenau;
- Desenvolvam e mantenham infraestrutura adequada, integrando segurança, acessibilidade e sustentabilidade;
- Estimulem o uso da praça como ponto de convergência e permanência de visitantes.
- Estejam integrados a roteiros turísticos já consolidados;
- Possuam programação frequente e variada, gerando motivos para retorno.

O diferencial da concessão será a oferta de vivências imersivas que envolvam os cinco sentidos:

- **Visão:** valorizem o patrimônio cultural e paisagístico por meio de cenografia atrativa, iluminação cênica, design integrado ao patrimônio histórico e natural.
- **Audição:** programação musical culturalmente adequada, trilhas sonoras temáticas e apresentações artísticas.
- **Olfato:** explorem aromas característicos dos elementos naturais do ambiente.
- **Paladar:** apresentem sabores autênticos, preferencialmente de produtos regionais com oferta gastronômica autêntica, com destaque para produtos locais e experiências culinárias.
- **Tato:** possibilitem interação física com objetos, estruturas ou elementos lúdicos, tais como brinquedos e equipamentos de playground com diferentes texturas e materiais, painéis interativos ou maquetes táteis do Vapor Blumenau e de outros elementos culturais; esculturas e instalações artísticas acessíveis ao toque; estruturas com cordas, madeira, pedra ou metais que convidem à interação; e mesas sensoriais em áreas gastronômicas para manipulação de ingredientes ou objetos temáticos.

Essa abordagem busca diferenciar o espaço, tornando-o um atrativo turístico-cultural permanente e fomentando a permanência e o retorno de visitantes, criando um marco turístico-cultural inovador em Blumenau.

2.2. Natureza do objeto

CONCESSÃO DE USO REMUNERADO DE BEM PÚBLICO

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no processo administrativo, indicado no item 1 deste TR.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

x Sim Não

2.4.1. Qual é a legislação especial?

Legislação especial



O concessionário deverá observar e cumprir integralmente todas as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis à execução do objeto, incluindo, mas não se limitando a:

- **Normas sanitárias:** exigências da **Vigilância Sanitária** relativas a manipulação de alimentos, funcionamento de estabelecimentos gastronômicos, controle de higiene e qualidade;
- **Normas de acessibilidade:** cumprimento da Lei Federal nº 10.098/2000 e do Decreto nº 5.296/2004, bem como das normas técnicas da ABNT NBR 9050/2020, assegurando acesso universal a todos os espaços;
- **Normas de segurança contra incêndio:** exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), incluindo plano de prevenção e combate a incêndios, saídas de emergência, sinalização e equipamentos obrigatórios;
- Normas de patrimônio cultural: em caso de intervenções em bens tombados ou de relevância cultural.
- Lei Municipal nº 9.737/2025, que dispõe sobre a concessão e recebimento de patrocínios pela administração pública direta, autárquica e fundacional do município de Blumenau;
- Lei Municipal nº 9.671/2025, autoriza o poder executivo a celebrar contratos de cessão onerosa de direito à nomeação de eventos e equipamentos públicos municipais na cidade de Blumenau (naming rights)

OBS.: Eventuais legislações especiais e normas específicas aplicáveis ao objeto deverão ser integralmente observadas e cumpridas pelo concessionário, ainda que não estejam descritas expressamente neste Termo de Referência.

2.5. Justificativa da contratação

Embora a praça seja atualmente bastante frequentada pela comunidade, observa-se que o uso permanece concentrado em atividades pontuais, carecendo de estrutura e atrativos permanentes que assegurem sua ocupação regular e qualificada.

A concessão tem por finalidade fortalecer o fluxo turístico contínuo, para além dos grandes eventos, estimular a economia criativa e o empreendedorismo local, criar um espaço integrado de lazer, cultura e convivência, revitalizar e valorizar o entorno urbano, ampliando a atratividade da região, e consolidar Blumenau como destino turístico-cultural de referência em experiências inovadoras e sustentáveis.

A concessão onerosa de uso da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira para a iniciativa privada permitirá ainda:

Viabilidade econômica

- ✓ A solução gera receita suficiente para o Município (outorga) sem inviabilizar o negócio para o concessionário, garantindo a captação de investimentos privados para melhoria e ampliação da infraestrutura, além de garantir a geração de emprego e renda.



BLUMENAU Atendimento à necessidade pública

- ✓ Oferece serviços e/ou produtos desejados pela população (ex.: alimentação, lazer, cultura), mantendo operação, manutenção e programação permanente do espaço;

Sustentabilidade e manutenção do bem público

- ✓ Garante conservação do espaço, segurança, acessibilidade, preservação do patrimônio cultural e paisagístico, bem como o uso qualificado do bem público e o cumprimento, pela iniciativa privada, das normas ambientais e legais.

Experiência de mercado

- ✓ Modelos similares em outras cidades funcionam bem e têm retorno comprovado, pois, os serviços oferecidos vão integrar-se ao calendário turístico e cultural da cidade.

Risco e complexidade

- ✓ A concessão do espaço público apresenta um nível **moderado de complexidade**, considerando a necessidade de operação integrada de múltiplos atrativos (Vapor Blumenau, Concha Acústica, ciclovia, playground e área gastronômica) e a gestão de atividades culturais, turísticas e de lazer contínuas.

Os principais riscos identificados e estratégias de mitigação incluem:

- **Subutilização do espaço:** mitigada pela definição de programação cultural e turística permanente, integração com o calendário de eventos municipais e promoção de experiências sensoriais que estimulem o fluxo constante de visitantes;
- **Inadimplência ou falha financeira da concessionária:** minimizada mediante exigência de capacidade financeira comprovada, garantias contratuais e acompanhamento contínuo da gestão;
- **Descumprimento contratual ou operacional:** mitigado por meio de cláusulas contratuais claras, fiscalização efetiva pelo Município, penalidades previstas e monitoramento de indicadores de desempenho;
- **Riscos operacionais e de manutenção:** abordados exigindo planos de operação, manutenção preventiva e corretiva, padrões de segurança e acessibilidade;
- **Complexidade técnica:** reduzida com critérios claros de qualificação técnica, incluindo experiência prévia na gestão de equipamentos turísticos e culturais.

Dessa forma, a concessão onerosa de uso se configura como a solução mais eficiente, pois transfere parte dos riscos à iniciativa privada, mantendo ao Município o papel de fiscalização e assegurando a continuidade e qualificação do uso do espaço público.

Diante da relevância estratégica e do potencial de mercado, a concessão deve ser precedida de procedimento licitatório em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, competitividade e atendimento ao interesse público.

2.6. Requisitos prévios à execução do objeto



Para garantir a adequada exploração do espaço denominado Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira e o atendimento ao interesse público, a contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

1. FINALIDADE DA CONCESSÃO

- Utilização do espaço para atividades de interesse público, com potencial de atratividade turística, cultural, gastronômica e de lazer.
- Preservação e valorização dos equipamentos já existentes no local principalmente o Vapor Blumenau, a Concha Acústica, o playground e os equipamentos de ginástica.

2. INVESTIMENTOS E MELHORIAS

- Apresentação, pelo concessionário, de projetos básico e executivo para ocupação do espaço, com detalhamento das intervenções físicas com a possibilidade de instalações de novas estruturas e equipamentos que complementem a vocação turística e cultural do local, respeitando as normas urbanísticas e ambientais vigentes visando a revitalização da área que deverão ser aprovados pelos órgãos competentes, quando for o caso.

3. ESPAÇOS A SEREM CONCESSIONADOS E PERMITIDOS

Da compartimentação das áreas da concessão

A divisão do espaço público em áreas específicas no âmbito da presente concessão não decorre de fragmentação arbitrária do objeto, mas sim de **opção técnica e funcional**, voltada à adequada organização, exploração e gestão do equipamento público.

A compartimentação adotada considera:

- as características físicas e estruturais do espaço;
- as diferentes vocações de uso (gastronômico, cultural, recreativo, apoio operacional, entre outros);
- a necessidade de ordenamento das atividades;
- e a compatibilização entre exploração econômica e interesse público.

Nesse contexto, a delimitação das áreas permite:

- a definição clara das atividades permitidas em cada espaço;
- o adequado dimensionamento dos investimentos a serem realizados pelo concessionário;
- a organização operacional do complexo;
- e a mitigação de conflitos de uso entre atividades distintas.

Importa destacar que a compartimentação não implica fracionamento da contratação, uma vez que:

- a gestão permanece **unificada**, sob responsabilidade de um único concessionário;

- as áreas são **funcionalmente integradas**, compondo um único empreendimento;
- e a modelagem busca assegurar **coerência operacional e padronização do espaço**.

Ademais, a adoção de áreas delimitadas permite maior **segurança jurídica e contratual**, ao estabelecer de forma objetiva:

- os limites de atuação do concessionário;
- as obrigações específicas por área;
- e as condições de uso e exploração econômica.

Por fim, ressalta-se que a compartimentação também contribui para a **preservação do interesse público**, ao possibilitar o controle sobre a ocupação do espaço, a diversificação de usos e a manutenção da função social do bem público, evitando sua exploração desordenada.

A modelagem adotada, ao conjugar compartimentação física com gestão unificada, representa solução intermediária entre a exploração totalmente indivisa e a fragmentação em múltiplos contratos, sendo esta última inadequada ao caso concreto por potencialmente gerar conflitos operacionais, sobreposição de responsabilidades e prejuízo à eficiência da gestão do espaço público.

3.1. ÁREA 01 – com 338,69m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados) – Implantar uma infraestrutura de apoio, observada a vocação do espaço e do interesse público espaço para exposições ou estacionamento.

3.2. Na Área 02, com 423,48m² (quatrocentos trezentos e oito metros quadrados e quatorze centímetros quadrados) - destinados a operação dos seguintes equipamentos:

a) **Vapor Blumenau** – piso superior com **114,19 m²** (cento e quatorze metros quadrados e dezenove centésimos) e área inferior com **109,86 m²** (cento e nove metros quadrados e oitenta e seis centésimos);

b) **Rampa de acesso ao Vapor e elevador:**

1. rampa de acesso ao Vapor com 81,84 m² (oitenta e um metros quadrados e oitenta e quatro centésimos);
2. elevador com 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco centésimos).

No piso inferior do Vapor Blumenau poderão ser desenvolvidas atividades ou implantadas infraestruturas compatíveis com o valor cultural do bem e com sua vocação.

c) **Concha Acústica:** área de 115,34m² (cento e quinze metros quadrados e trinta e quatro centímetros quadrados), destinada a usos culturais e artísticos, incluindo, entre outros, shows e apresentações, compatíveis com a vocação cultural do espaço.



Obs.: Uso da Concha Acústica: O Município poderá utilizar a Concha Acústica mediante solicitação formal apresentada com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, condicionada à disponibilidade do espaço, assim entendida a inexistência de conflito com eventos previamente programados pelo concessionário, os quais terão prioridade de utilização.

A utilização da Concha Acústica pelo Município será realizada sem ônus, cabendo-lhe, obrigatoriamente, a execução e o custeio da limpeza do espaço, bem como das demais despesas diretamente decorrentes do evento, incluindo segurança, energia elétrica, sonorização, montagem e desmontagens de estruturas temporárias e outros custos operacionais específicos.

A utilização pelo Município não ensejará reequilíbrio econômico-financeiro, salvo quando comprovado impacto direto, relevante e extraordinário na exploração econômica da concessão.

Para fins de organização e transparência, o concessionário deverá manter cronograma atualizado de utilização da Concha Acústica, a ser disponibilizado à Administração Pública, o qual servirá como referência para verificação de disponibilidade e prevenção de conflitos de agenda.

3.4 Área nº 03 – com 425,19 m² (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados e dezenove centésimos), destinada à implantação e operação do espaço, distribuída da seguinte forma:

a) **Área 3.1:** com 114,33 m² (cento e quatorze metros quadrados e trinta e três centésimos), destinada à instalação de área de alimentação.

b) **Área 3.2:** com 310,86 m² (trezentos e dez metros quadrados e oitenta e seis centésimos), destinada à instalação de equipamentos de entretenimento voltados ao público em geral, como por exemplo, carrossel infantil, trezinho, roda-gigante, brinquedos infláveis, circuitos de aventura leves, jogos eletrônicos/arcades, etc.... O(s) equipamento(s) de entretenimento deve(m) ser desmontável(is) e observar as normas técnicas e de segurança, acessibilidade e proteção ao consumidor.

Considerando a natureza das estruturas e equipamentos envolvidos, deverá ser prevista a realização de manutenção preventiva, observada a elaboração e a apresentação de cronograma periódico de manutenção, bem como a realização de vistorias periódicas, com o objetivo de assegurar a segurança dos usuários e a adequada conservação dos equipamentos.

Deverá, ainda, ser exigida a manutenção de seguro de responsabilidade civil vigente e o cumprimento integral das exigências da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros, inclusive no que se refere ao controle de ruído, aos horários de funcionamento, à sinalização de faixas etárias e às condições de acessibilidade.

✓ **§ 1º - Remanejamento de área de nº 03** = a metragem máxima a ser utilizada da área 3.1 não pode ultrapassar 114,33 m², mas a área não utilizada poderá ser acrescida à Área 3.2, sem prejuízo da finalidade desta.



✓ **§ 2º.** A concepção e execução da estrutura da área de alimentação (Área 3.1) caberá ao Concessionário, o qual deverá apresentar projeto para aprovação dos órgãos competentes.

3.5. A área 4, com 11,90m² (onze metros quadrados e noventa centímetros quadrados) está destinada a instalações sanitárias acessíveis. A concepção e execução da estrutura dos banheiros caberá ao Concessionário, o qual deverá apresentar projetos para aprovação dos órgãos competentes, devendo observar, no mínimo:

1. normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050) e de instalações sanitárias aplicáveis;
2. ventilação, iluminação, abastecimento de água e ligação à rede de esgoto (ou solução sanitária equivalente licenciada);
3. materiais antivandalismo e de fácil higienização;
4. ao menos um sanitário acessível e, quando tecnicamente viável, fraldário;
5. sinalização e horários de funcionamento visíveis ao público;
6. plano de limpeza, desinfecção e manutenção preventiva/corretiva.

OBS. : Opcional – Cobrança pelo uso: caso haja cobrança pela utilização dos sanitários, deverá ser assegurada a divulgação prévia e visível da tabela de preços e das formas de pagamento, preferencialmente em local de fácil visualização na entrada do sanitário.

3.6 Área 05 – área com 447,53 m² (quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), destinada à implantação e operação de estacionamento, mediante controle de acesso.

§ 1º. As benfeitorias, construções ou instalações eventualmente realizadas na Área 05 não gerarão, em favor da CONCESSIONÁRIA, direito à indenização, reembolso ou retenção, a qualquer título, revertendo-se automaticamente ao patrimônio público ao término da concessão.

§ 2º. Fica facultada à CONCESSIONÁRIA a cobrança de tarifas pelo uso da Área 05, observadas as normas de segurança, acessibilidade, sinalização e ordenamento do espaço público.

§ 3º. Caso opte pela cobrança de tarifas, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- I – instalar sistema de controle de acesso, com cancelas e equipamentos de arrecadação e meios de pagamento;
- II – manter tabela de preços amplamente visível ao público;
- III – observar a legislação e normas aplicáveis, especialmente quanto a trânsito, acessibilidade, vagas reservadas, segurança contra incêndio e sinalização;
- IV – utilizar, preferencialmente, estruturas desmontáveis e reversíveis.

§ 4º. A Área 05 poderá ser retomada pelo PODER CONCEDENTE, a qualquer tempo, por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante notificação prévia à CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.



§ 5º. Na hipótese de retomada antecipada da Área 05, não será devida indenização à CONCESSIONÁRIA pelas benfeitorias eventualmente realizadas, ressalvada a necessidade de observância do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, quando comprovado impacto relevante decorrente da medida.

§ 6º. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a desocupação da Área 05 no prazo estabelecido na notificação de que trata o § 4º, o qual será fixado pelo PODER CONCEDENTE de forma razoável, considerando a natureza e a quantidade dos equipamentos a serem removidos.

3.6. O Concessionário terá ainda que fazer o fechamento da Praça conforme o detalhamento da **Planta nº 04:**

- 1 – Portão 01 (um) – aproximadamente 2,00m (dois metros) de largura;
- 2 – Portão 02 (dois) – aproximadamente 3,70m (três metros e setenta centímetros) de largura;
- 3 – Portão 03 (três) – aproximadamente 5,00m (cinco metros) de largura;
- 4 – Instalação de tela metálica com, no mínimo, 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura mais o podocampo com aproximadamente 9,00m (nove metros) de largura;
- 5 – Guarda-corpo metálico de inox com 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura e aproximadamente 14,00m (quatorze metros) de largura;

OBS.: Os portões poderão ser do tipo gaveta, de correr ou de abrir, devendo utilizar o mesmo padrão do guarda-corpo existente na Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira. O Concessionário deverá apresentar a planta ou o layout das instalações para aprovação do órgão concedente.

4. Preservação e manutenção

4.1. Compete ao Concessionário:

- 4.1.1. a limpeza, manutenção, conservação e segurança de todo o perímetro delimitado na Planta nº 01, bem como das áreas concedidas, abrangendo as estruturas já existentes e aquelas que venham a ser implantadas no âmbito da concessão.
- 4.1.2 implementar medidas de prevenção contra vandalismo e depredação, garantindo o monitoramento eletrônico ou presencial, a critério do concessionário, de toda área delimitada na Planta nº 01;
- 4.1.3 manter e aprimorar o playground, assegurando piso amortecedor, brinquedos certificados e acessibilidade universal;
- 4.1.5 Manter e preservar o vapor Blumenau com sua rampa de acesso e elevador e a concha acústica, garantindo infraestrutura adequada para visitação e eventos, respectivamente;



4.2. As áreas não concedidas situadas fora do perímetro delimitado na Planta nº 01 permanecem sob responsabilidade integral do Município, incluindo manutenção, conservação, limpeza e segurança.

4.3. Nas áreas não concedidas situadas dentro do perímetro delimitado na Planta nº 01, caberá ao Município a manutenção dos sistemas elétricos e hidráulicos.

Obs.: Na hipótese de enchente, caberá ao Município a limpeza e a recuperação de toda a Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, com exceção das áreas concedidas, que permanecerão sob a responsabilidade da Concessionária.

As responsabilidades atribuídas ao Município possuem caráter excepcional e específico, não afastando a responsabilidade geral da CONCESSIONÁRIA pela gestão, conservação e manutenção ordinária do espaço concedido.

5 Operação e gestão

5.1 Apresentar Plano de Operação e Gestão do Espaço e a Programação de Atividades com a integração destes com o calendário turístico e cultural do Município.

5.2 Poderá o concessionário explorar receitas acessórias vinculadas ao objeto da concessão, tais como publicidade, patrocínio e outras formas de exploração econômica, mediante prévia anuência da Administração.

5.3 A exploração de naming rights observará o disposto na Lei Municipal nº 9.671/2025, dependendo de autorização do CONCEDENTE, que avaliará a compatibilidade com o interesse público e a identidade institucional do espaço.

5.4 O concessionário poderá captar recursos por meio de patrocínio, nos termos da Lei nº 9.737/2025, mediante prévia anuência do CONCEDENTE.

6 Acessibilidade e sustentabilidade

6.1 Garantia de acessibilidade universal em todos os equipamentos e áreas de uso público.

6.2 Adoção de práticas sustentáveis na operação, como gestão de resíduos, economia de água e energia.

7 Contrapartidas e obrigações contratuais

7.1 Pagamento de outorga onerosa conforme definido no edital e contrato.

7.2 Cumprimento de todas as obrigações previstas no contrato, sob pena de aplicação de penalidades.

Perímetro de Delimitado na Planta nº 01

O espaço delimitado da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, denominado “**Perímetro de Concessão**”, conforme definido no **Mapa nº 01**, deverá permanecer aberto ao público diariamente, no mínimo, entre as 6h e 23h, podendo o concessionário, a seu critério, ampliá-



lo, principalmente, em datas festivas ou na realização de eventos, desde que observados os limites e critérios estabelecidos pela legislação ambiental, especialmente quanto à emissão de ruídos.

Interdições

A concessionária e o Poder Público poderão interditar, temporariamente, parte da praça para fins de manutenção, reparos ou obras, desde que:

I – a interdição seja comunicada ao público em geral com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, por meio de sinalização adequada no local, contendo a indicação da área interditada, do motivo e do período estimado;

II – em situações de emergência que envolva riscos à segurança de pessoas ou ao patrimônio, a interdição poderá ser imediata, devendo a comunicação ao público ocorrer tão logo possível.

A concessionária e/ou o Poder Público deverão adotar medidas de mitigação, incluindo, quando possível, rotas alternativas de circulação, e, concluídos os serviços, promover a restituição integral da área, com a retirada da sinalização provisória.

Interdição por Obra Pública (Passarela)

A execução de obra pública pelo Município, inclusive para implantação de passarela nas proximidades da área concedida, poderá ensejar a interdição parcial do espaço especialmente da área denominada **Área 3.2**, de forma temporária, a qual não se confunde com as interdições operacionais ordinárias previstas neste Termo de Referência.

Nessa hipótese, o Poder Público deverá comunicar previamente o Concessionário, de forma motivada e com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sempre que tecnicamente possível, podendo o prazo ser reduzido em situações de urgência ou emergência devidamente justificadas.

As interdições decorrentes de obra pública serão tratadas conforme a matriz de riscos, observada a alocação do risco ao Município, sem prejuízo da adoção de medidas de gestão contratual cabíveis.

Tipos de requisitos

2. Técnicos e operacionais

- Utilização exclusiva do bem público para a finalidade autorizada.
- Plano de operação e cronograma de implantação.
- Disponibilidade de pessoal qualificado, equipamentos e infraestrutura necessária.
- Manutenção e conservação do espaço durante toda a concessão.

3. Legais e normativos

- Cumprimento de normas sanitárias, ambientais, de acessibilidade e segurança.

- Licenças e autorizações obrigatórias para funcionamento da atividade.
- Atendimento à legislação trabalhista e previdenciária.
- Compete ao concessionário obter, às suas expensas, todas as licenças, autorizações e alvarás necessários à execução das atividades, inclusive de natureza ambiental.

4. Financeiros e contratuais

- Pagamento da outorga ou contraprestação ao Município.
- Garantia contratual para execução das obrigações.
- Responsabilidade por tributos e encargos decorrentes da atividade.

5. Sustentabilidade e responsabilidade social (quando aplicável)

- Uso de materiais sustentáveis.
- Destinação adequada de resíduos.
- Inclusão de medidas de acessibilidade e atendimento à comunidade.

2.7. Análise dos riscos da contratação

Análise dos Riscos da Contratação

A presente concessão onerosa de uso de bem público envolve riscos que podem impactar a execução contratual, a adequada exploração do espaço concedido e o atendimento ao interesse público. Apresenta-se, a seguir, a matriz de riscos identificados, com a respectiva avaliação de probabilidade, impacto e as medidas de mitigação adotadas:

Risco Identificado	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
Subutilização do espaço	Utilização do espaço concedido abaixo do potencial turístico, cultural e de lazer previsto	Média	Alto	Exigência de programação permanente, integração com o calendário oficial de eventos do Município e ações contínuas de divulgação
Inadimplência econômico-financeira	Inadimplemento da outorga ou incapacidade de cumprir obrigações financeiras e contratuais	Baixa	Alto	Comprovação prévia de capacidade econômico-financeira, exigência de garantias contratuais e acompanhamento da execução
Descumprimento contratual ou operacional	Inexecução total ou parcial das obrigações assumidas	Média	Alto	Cláusulas contratuais objetivas, fiscalização sistemática pelo Município e aplicação das penalidades previstas



Falhas operacionais e de manutenção	Deficiências na operação, conservação ou manutenção das áreas concedidas e das estruturas implantadas	Média	Médio	Exigência de plano de operação e manutenção preventiva e corretiva, observância às normas de segurança e acessibilidade
Complexidade técnica da operação	Dificuldades técnicas decorrentes da implantação e operação de estruturas e equipamentos de uso público	Baixa	Médio	Definição de critérios objetivos de qualificação técnica e exigência de experiência compatível com o objeto
Interdição por obra pública (passarela)	Interdição parcial e temporária da praça, especialmente da Área 3, em razão da execução de obra pública pelo Poder Público	Média	Médio	Comunicação prévia ao concessionário, condicionamento de intervenções físicas e adequação de prazos conforme a matriz de riscos
Eventos hidrológicos extremos (enchentes)	Danos ou paralisação decorrentes de enchentes ou cheias	Baixa	Alto	Adoção de medidas emergenciais, limpeza e recuperação pelo Município, conforme disposições do TR e do contrato

A alocação de riscos observará o princípio da atribuição ao concessionário dos riscos inerentes à exploração econômica do objeto, cabendo à Administração apenas aqueles decorrentes de sua atuação direta.

Conclusão:

A análise indica que, embora existam riscos relevantes na execução da concessão, estes podem ser mitigados por meio de instrumentos contratuais, fiscalização contínua e exigências técnicas e financeiras adequadas. O acompanhamento periódico será fundamental para garantir a adequada utilização do bem público, o cumprimento do contrato e a preservação do interesse público.

2.7.1. Haverá necessidade de matriz de alocação de riscos no contrato?

Sim Não

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados?

Sim Não



2.8.1. Quais os processos de pré-qualificação?

Não se aplica

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida?

Sim x Não

2.9.1. Quais as regras para julgamento pelo ciclo de vida?

Não se aplica

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?

x Sim Não

2.10.1. Quais os critérios de inovação e/ou desenvolvimento?

Com o objetivo de promover soluções diferenciadas que ampliem a atratividade, a sustentabilidade e a eficiência na utilização do bem público, serão considerados como critérios de inovação e/ou desenvolvimento, para fins de avaliação e acompanhamento da concessão, entre outros:

1. Acessibilidade e Inclusão

- Soluções para garantir acessibilidade universal, incluindo recursos de comunicação assistiva, sinalização tátil e digital.
- Programas de capacitação e inclusão de pessoas com deficiência e de grupos em vulnerabilidade social no quadro funcional.

2. Valorização Cultural e Histórica

- Uso de tecnologias interativas (totens, QR codes, aplicativos) para contar a história do espaço e da comunidade local.
- Promoção de eventos e ações culturais que fortaleçam a identidade local.

3. Transformação Digital e Experiência do Usuário

- Plataformas digitais para reservas, compras e informações em tempo real.
- Integração com aplicativos de turismo, cultura e lazer da cidade.

4. Desenvolvimento Econômico Local

- Prioridade para fornecedores, prestadores de serviço e mão de obra locais.
- Parcerias com empreendedores e produtores regionais para fornecimento de insumos e produtos.

A análise de mercado demonstra ainda que há alta demanda reprimida por atrativos permanentes, especialmente aqueles que:

- combinem experiência cultural, gastronômica e sensorial;
- ofereçam atividades para todas as idades;

- estejam integrados a roteiros turísticos já consolidados;
- possuam programação frequente e variada, gerando motivos para retorno.

Experiência Sensorial

Para fins desta concessão entende-se por experiência sensorial o conjunto de atividades, ambientações e serviços que estimulem de forma integrada os cinco sentidos — visão, audição, tato, olfato e paladar — com o objetivo de criar vivências imersivas, memoráveis e capazes de gerar conexão emocional com o público.

O espaço deverá oferecer elementos que:

- **Visão:** valorizem o patrimônio cultural e paisagístico por meio de cenografia, iluminação, cores e design atrativo;
- **Audição:** promovam sons e músicas adequados à temática cultural do local;
- **Olfato:** explorem aromas característicos da gastronomia e do ambiente natural;
- **Paladar:** apresentem sabores autênticos, preferencialmente de produtos regionais;
- **Tato:** possibilitem interação física com objetos, estruturas ou elementos lúdicos, tais como brinquedos e equipamentos de playground com diferentes texturas e materiais; painéis interativos ou maquetes táteis do Vapor Blumenau e de outros elementos culturais; esculturas e instalações artísticas acessíveis ao toque; estruturas com cordas, madeira, pedra ou metais que convidem à interação; e mesas sensoriais em áreas gastronômicas para manipulação de ingredientes ou objetos temáticos. Essa abordagem busca diferenciar o espaço, tornando-o um atrativo turístico-cultural permanente e fomentando a permanência e o retorno de visitantes.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução:

- Planta nº 01 -

A área, objeto da demanda, possui um total de 9.212,70m² (nove mil, duzentos e doze metros quadrados e setenta centímetros quadrados), conforme Planta nº 01 e desse total, serão concedidos uma área de, aproximadamente, 1.600,00m² (um mil e seiscentos metros quadrados), localizada na Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, conhecida como Prainha, divididos da seguinte forma:

- Planta 02 -

Área 01 – 338,69 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados) – área destinada à implantação de infraestrutura de apoio, observada a vocação do espaço e o interesse público. No local poderá ser implantado um espaço para exposições ou um estacionamento.



Área 02 – 423,48m² (quatrocentos trezentos e oito metros quadrados e quatorze centímetros quadrados), assim divididos:

a) Vapor Blumenau - piso superior com 114,19m² (cento e quatorze metros quadrados e dezenove centímetros quadrados) e piso inferior com 109,86m² (cento e nove metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados);

b) Rampa de Acesso ao Vapor + elevador:

1) Rampa de acesso ao vapor = 81,84m² (oitenta e um metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados);

2) Elevador = 2,25m² (dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados)

c) Concha Acústica: área de 115,34m² (cento e quinze metros quadrados e trinta e quatro centímetros quadrados), destinada a usos culturais e artísticos, incluindo, entre outros, shows e apresentações, compatíveis com a vocação cultural do espaço.

Área 03 — com 425,19 m² (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados e dezenove centésimos de metro quadrado), podendo ser utilizada da seguinte forma:

a) Área 3.1: área com 114,33 m² (cento e quatorze metros quadrados e trinta e três centésimos de metro quadrado) destinada à instalação de área de alimentação

b) Área 3.2: área com 310,86 m² (trezentos e dez metros quadrados e oitenta e seis centésimos de metro quadrado), destinada à instalação de equipamentos de entretenimento.

Área 04 – 11,90m² (onze metros quadrados e noventa centímetros quadrados) – destinada a instalação de banheiros acessíveis.

Área 05 - área com 447,53m² (quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados).

3.2. Prazo para início da execução do objeto

O cronograma para execução das obras observará as seguintes etapas e prazos, contados a partir da publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP:

I – Apresentação de Projetos

a) No prazo máximo de **90 (noventa) dias**, o Concessionário deverá apresentar ao Município os projetos executivos, para análise e aprovação, referentes aos seguintes equipamentos:

- Quiosque / área de alimentação;
- Instalações sanitárias (banheiros acessíveis).



b) Para os demais equipamentos e estruturas objeto da concessão, o Concessionário deverá apresentar os projetos executivos, para análise e aprovação do órgão competente, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do início da operação dos equipamentos listados na alínea “a”:

- Área 01 – infraestrutura de apoio, destinada, conforme o caso, a exposição, apoio operacional ou estacionamento;
- Concha Acústica e Vapor Blumenau – adequações e implantação de infraestrutura complementar, quando aplicável.

II – Início das Obras

a) O prazo para início das obras de implantação do quiosque e dos banheiros será de até 30 (trinta) dias, contados da aprovação formal dos respectivos projetos e emissão de alvará de construção;

b) O início das obras dos demais equipamentos e estruturas, com exceção da área 3.2, observará poderá ocorrer de forma escalonada, conforme a complexidade de cada intervenção, desde que sua implantação não ultrapasse o prazo estabelecido no item “d”;

c) Todas as obras, **com exceção daquelas previstas para a Área 3.2**, deverão estar concluídas no prazo máximo de **12 (doze) meses**, contados da publicação do contrato no PNCP;

d) A implantação de obras e estruturas na **Área 3.2** ficará condicionada à autorização prévia do CONCEDENTE, em razão da futura implantação da passarela, podendo o início dessas intervenções ser ajustado ou postergado conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Público.

III – Início da Operação

a) A operação do quiosque e dos banheiros deverá iniciar-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da conclusão das respectivas obras e da obtenção das licenças de funcionamento.

b) A operação dos demais equipamentos, com exceção da área 3.2, no prazo máximo, de 30 (trinta) dias contados do prazo final para conclusão das obras, estabelecida no item 3.3 (Prazo de Entrega ou de Execução do Objeto), devendo o Concessionário assegurar, desde o início da concessão, a manutenção, limpeza, conservação e segurança de todo o perímetro delimitado, independentemente da implantação total dos equipamentos.

3.3. Prazo de entrega ou de execução do objeto -

1) Todas as obras, com exceção da Área 3.2, deverão estar concluídas no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da publicação do contrato no PNCP.

2) a implantação de obras e estruturas na **Área 3.2** ficará condicionada à autorização prévia do Município, em razão da futura implantação da passarela, devendo ser observadas as diretrizes e os prazos definidos pelo Poder Público.



O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e anuência prévia do órgão concedente.

3) Para fins de acompanhamento da modelagem econômico-financeira, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à Secretaria demandante, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da conclusão das obras, documentação comprobatória dos investimentos realizados, incluindo, no mínimo:

- notas fiscais;
- contratos;
- comprovantes de pagamento;
- relatórios de execução.

4) O disposto no item anterior aplica-se exclusivamente aos investimentos obrigatórios vinculados às áreas com prazo definido, não se aplicando à Área 3.2 ou a quaisquer investimentos condicionados à autorização do Poder Concedente.

- A apresentação da documentação comprobatória dos investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA tem por finalidade subsidiar a análise técnica pela Administração, constituindo elemento de verificação do período de amortização dos investimentos obrigatórios, para fins de definição do marco inicial de exigibilidade do pagamento da outorga.
- A análise dos documentos será realizada pela Secretaria demandante, que poderá solicitar esclarecimentos ou complementações, não implicando, em qualquer hipótese, reconhecimento automático dos valores apresentados ou direito adquirido à amortização integral dos investimentos.
- O início da obrigação de pagamento da outorga ficará condicionado à validação, pela Administração, do término do período de amortização, observado o disposto neste Termo de Referência e no contrato.

3.4. Local de entrega ou execução

Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira (Prainha): Rua Porto Rico

3.5. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

x Sim Não

3.5.1. Garantia exigida do objeto:

Não se aplica.

3.5.2. Condições de manutenção preventiva:

Após a entrega e início da operação, a concessionária deverá:



- Garantir a manutenção preventiva e corretiva das estruturas e equipamentos.
- Cumprir as normas ambientais, sanitárias e de segurança.
- Assegurar a continuidade dos serviços ofertados, conforme contrato.

Manutenção e Condições de Uso do Espaço

A Concessionária deverá manter o espaço em plenas condições de uso, realizando manutenções preventivas e corretivas de forma contínua, a fim de evitar falhas e problemas futuros. Deverá, ainda, apresentar ao Município, anualmente, relatórios de operação, manutenção e desempenho.

Para o cumprimento dessas obrigações, ficam estabelecidos os seguintes deveres:

- **Plano de manutenção preventiva:** elaborar e executar cronograma de atividades regulares de conservação das instalações e equipamentos.
- **Inspeções periódicas:** realizar vistorias nos sistemas elétrico, hidráulico, estrutural e de segurança, registrando eventuais anomalias e adotando as medidas corretivas cabíveis.
- **Reparos imediatos:** promover, de forma tempestiva, a substituição ou o conserto de equipamentos, mobiliário e demais bens que apresentem desgaste, falhas ou riscos de uso.
- **Relatórios de manutenção:** manter registros atualizados das atividades realizadas e disponibilizá-los ao Município sempre que solicitado.
- **Condições de uso e segurança:** assegurar que o espaço permaneça limpo, acessível, seguro e em conformidade com as normas técnicas e legais aplicáveis.

3.5.3. Condições de manutenção corretiva:

A concessionária será responsável por executar todas as manutenções corretivas necessárias, de forma a restabelecer as condições adequadas de funcionamento e segurança do espaço concedido. Para tanto, deverá:

- **Resposta imediata:** adotar providências para reparo ou substituição de equipamentos, instalações ou estruturas que apresentarem falhas, defeitos ou danos;
- **Prazos adequados:** realizar os reparos de acordo com a gravidade da ocorrência, sendo as situações emergenciais tratadas de forma imediata;
- **Responsabilidade integral:** arcar com todos os custos decorrentes da manutenção corretiva, inclusive reposição de materiais, peças ou serviços especializados;
- **Registro documental:** manter relatório atualizado com a descrição do problema, data da ocorrência, medidas adotadas e prazo de conclusão;
- **Conformidade legal:** garantir que os serviços corretivos atendam às normas técnicas, ambientais, de saúde, de segurança e de acessibilidade vigentes.

3.5.4. Exige respeito às normas específicas de descarte?

x Sim Não



3.5.4.1. Quais são as normas específicas de descarte?

A concessionária deverá cumprir integralmente a legislação ambiental e sanitária aplicável ao descarte de resíduos provenientes das atividades de edificação, operação e manutenção do espaço concedido, observando:

- **Resíduos de obras e reformas:** realizar a segregação, transporte e destinação adequada dos resíduos da construção civil, entulhos e materiais inservíveis, mediante empresas licenciadas, apresentando comprovantes de destinação em locais autorizados;
- **Resíduos do dia a dia:** implantar sistema de coleta seletiva, com separação de lixo orgânico, reciclável e rejeitos, garantindo acondicionamento adequado e destinação por meio de empresas ou serviços públicos autorizados;
- **Resíduos perigosos ou especiais:** quando houver, seguir normas específicas de descarte, de acordo com legislações ambientais e sanitárias aplicáveis;
- **Documentação:** manter à disposição do Município registros que comprovem o correto gerenciamento dos resíduos.

Após o início da operação, o Concessionário deverá observar as normas ambientais e sanitárias aplicáveis quanto ao descarte de resíduos sólidos, líquidos e rejeitos gerados pelas atividades desenvolvidas no espaço, assegurando a correta segregação, acondicionamento, coleta, armazenamento temporário e destinação final ambientalmente adequada.

O gerenciamento de resíduos deverá atender, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, incluindo as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos, bem como às normas expedidas pelos órgãos ambientais e sanitários competentes, ficando vedado o descarte irregular em áreas públicas, cursos d'água, sistemas de drenagem ou locais não licenciados.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

1. Melhoria da Qualidade e Ampliação dos Serviços

Um dos principais resultados esperados é a elevação significativa da qualidade dos serviços e da infraestrutura oferecida na praça. A expertise e a capacidade de investimento da iniciativa privada permitirão:

- **Infraestrutura de Excelência:** Manutenção e conservação contínua de toda área delimitada na PLANTA Nº 01 garantindo um ambiente seguro, limpo e agradável para todos os usuários.
- **Diversificação de Atividades:** Ampliação da oferta de serviços e produtos, como opções gastronômicas variadas, atividades culturais (shows, exposições, apresentações, etc.), eventos de lazer e esportivos, que atendam a diferentes faixas etárias e interesses da comunidade.
- **Programação Periódica:** Estabelecimento de um calendário de eventos e atividades regulares que dinamizem o espaço atraiam visitantes e promovam a cultura e o lazer ao longo do ano.



2. Desenvolvimento Econômico, Geração de Receita

A concessão onerosa tem como objetivo primordial a qualificação e a requalificação do espaço público, mediante a transferência da gestão, operação, manutenção e conservação à iniciativa privada, assegurando o uso adequado do bem, o ordenamento das atividades, a preservação de suas características culturais e paisagísticas e sua plena integração ao interesse público.

A concessão visa, ainda, a terceirização das despesas operacionais e de manutenção, tais como limpeza, segurança, conservação, ativação e pequenos reparos, de modo a desonerar o orçamento municipal, mantendo-se o controle, a fiscalização sob responsabilidade do Poder Público.

Como resultado secundário e decorrente da gestão eficiente e da qualificação do espaço, espera-se a geração de valor econômico para o Município e para a região, de forma sustentável e compatível com a finalidade pública do bem, por meio, entre outros, dos seguintes efeitos:

- percepção de receita acessória ao Município, decorrente da outorga onerosa;
- atração de investimentos privados em infraestrutura, equipamentos e serviços;
- estímulo à geração de emprego e renda;
- fortalecimento da atividade turística e da economia local.

3. Sustentabilidade e Preservação do Bem Público

A concessão visa assegurar a conservação e a valorização do patrimônio público a longo prazo, com foco na sustentabilidade ambiental e cultural:

- **Conservação Patrimonial:** Garantia da preservação do patrimônio cultural e paisagístico da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, incluindo, especialmente, o Vapor Blumenau e a Concha Acústica, por meio de planos de manutenção específicos e respeito às diretrizes de preservação.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Implementação de práticas sustentáveis na gestão do espaço, como uso eficiente de recursos (água, energia), gestão de resíduos e conservação das áreas verdes.
- **Acessibilidade Universal:** Assegurar que todas as áreas e serviços da praça sejam acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, promovendo a inclusão e o uso democrático do espaço.
- **Segurança Pública:** Melhoria da segurança na praça por meio de investimentos em iluminação, monitoramento e equipes de segurança, proporcionando um ambiente mais tranquilo para os frequentadores.

4. Transparência e Eficiência na Gestão

A concessão promoverá uma gestão mais transparente e eficiente do espaço público:

- **Gestão Profissionalizada:** A expertise da iniciativa privada na gestão de empreendimentos complexos resultará em maior eficiência operacional, otimização de recursos e melhoria contínua dos serviços.



- **Fiscalização Efetiva:** O Município manterá um papel ativo de fiscalização, garantindo que a concessionária cumpra todas as cláusulas contratuais e que os resultados esperados sejam alcançados.

5. Integração com o Calendário Turístico e Cultural

Um dos resultados esperados é a plena integração da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira ao calendário oficial de eventos turísticos e culturais do Município de Blumenau, ampliando sua utilização e visibilidade.

- **Polo de Eventos:** A praça passará a configurar-se como espaço estratégico para a realização de eventos de médio e grande porte, com capacidade para atrair tanto o público local quanto visitantes de outras regiões, contribuindo para o fortalecimento da economia criativa e do turismo.
- **Sinergia com Outros Atrativos:** A concessão possibilitará a articulação de roteiros integrados com outros pontos turísticos relevantes, como o Rio Itajaí-Açu (incluindo o atrativo Vapor Blumenau) e o centro histórico, gerando experiências complementares e diversificadas para o visitante e consolidando a oferta turística do município.

6. Mecanismos de fiscalização e controle:

- acompanhamento técnico e operacional periódico por parte da Administração Pública, por meio de visitas in loco e relatórios de vistoria anuais;
- aplicação de penalidades contratuais em caso de descumprimento das cláusulas, incluindo advertência, multa e, em casos reiterados, rescisão contratual.

5. Conclusão

Os resultados pretendidos com a concessão da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira transcendem a mera exploração econômica, buscando a transformação do espaço em um centro vibrante de cultura, lazer e convivência, com gestão eficiente e sustentável. A parceria com a iniciativa privada é vista como um caminho estratégico para maximizar o potencial da praça, gerando benefícios duradouros para a cidade e seus cidadãos.

4.2. Plano de Amortização de Investimento

Os investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA nas obras de reforma, ampliação, requalificação ou adequação do espaço concedido poderão ser amortizados mediante compensação parcial ou total do valor da outorga mensal, observados os limites temporal e financeiro estabelecidos no contrato.

Para fins de amortização, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a conclusão das obras, um Relatório Técnico de Investimentos Realizados, contendo os seguintes documentos e comprovações:



- Planilhas orçamentárias detalhadas com a composição analítica dos custos unitários;
- Notas fiscais e comprovantes de pagamento correspondentes;
- Fotografias georreferenciadas das intervenções realizadas;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- Declaração de conformidade da obra emitida, pelo responsável técnico;
- Laudo de vistoria e aprovação pelo Fiscal do Contrato.

Após validação técnica do Relatório e aprovação formal pela Administração, será elaborado o Plano de Amortização, contendo:

- Valor total reconhecido para amortização;
- Percentual ou valor fixo mensal a ser abatido da outorga;
- Prazo máximo de amortização (em meses), respeitado o período de vigência da concessão;
- Critério de atualização monetária (ex.: IPCA ou índice setorial);
- Condição de início da cobrança da outorga mensal após o período de amortização.

A amortização será realizada de forma linear, com abatimento mensal fixo e os investimentos reconhecidos poderão ser descontados exclusivamente durante a vigência do contrato, não sendo devida qualquer compensação pela parcela não amortizada na hipótese de extinção, rescisão ou encerramento antecipado da concessão.

Caso os valores reconhecidos para amortização sejam inferiores ao total investido, a diferença ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA, sem direito a reembolso ou compensação adicional.

O pagamento da outorga mensal ocorrerá somente após o término do período de amortização, o qual será contado a partir do início da operação do empreendimento.

O descumprimento das exigências documentais ou a não aprovação do relatório de investimentos no prazo previsto acarretará a perda do direito à amortização.

O diferimento do pagamento da outorga durante o período de amortização não configura garantia de retorno ou mitigação de risco econômico, permanecendo a viabilidade do empreendimento integralmente a cargo da CONCESSIONÁRIA.

4.2.1. EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O equilíbrio econômico-financeiro do contrato será assegurado nas hipóteses previstas na legislação aplicável, não se confundindo com a assunção ordinária de riscos pelo concessionário.



Sem prejuízo da assunção dos riscos ordinários da exploração econômica pelo concessionário, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será assegurado nas hipóteses previstas na legislação aplicável, especialmente em casos de:

- I – fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis;
- II – caso fortuito ou força maior;
- III – atos da Administração que impactem diretamente a execução contratual;
- IV – alterações unilaterais promovidas pelo CONCEDENTE.

§1º O reequilíbrio econômico-financeiro não se aplica às variações ordinárias de demanda, receitas ou custos operacionais, inerentes ao risco do negócio assumido pelo concessionário.

§2º O reajuste da outorga observará os critérios previstos neste Termo de Referência, não se confundindo com as hipóteses de reequilíbrio econômico-financeiro.

§ 3º. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro observará o procedimento administrativo próprio, mediante solicitação fundamentada do CONCESSIONÁRIO.

§ 4º. A amortização dos investimentos, nos termos do Plano de Amortização, não se confunde com o reequilíbrio econômico-financeiro, não sendo admitida sua utilização cumulativa para recomposição de eventos já contemplados na estrutura ordinária de recuperação do investimento.

4.2.2. – Modelagem econômica e as áreas da concessão

A modelagem econômico-financeira da concessão considera a estrutura física do espaço concedido, cuja área total destinada à exploração econômica corresponde a aproximadamente **1.600,00 m²**, inserida no contexto do complexo da Prainha, com área global de **9.212,70 m²**, cuja manutenção integral também será atribuída ao concessionário.

A exploração econômica do empreendimento está diretamente relacionada à segmentação funcional das áreas, destacando-se:

- **Área 01 e Área 02:** destinadas a atividades de apoio e operação, com potencial de geração indireta de receita e suporte às atividades principais;
- **Área 03.1 (aproximadamente 114,33 m²):** destinada à exploração de atividade gastronômica leve (lanches rápidos), com limitação operacional quanto ao tipo de preparo, o que influencia diretamente a estrutura de custos e o potencial de faturamento;
- **Área 03.2 (aproximadamente 310,86 m²):** destinada à instalação de equipamentos recreativos e de entretenimento, com maior potencial de geração de receita variável, vinculada ao fluxo de usuários;
- **Demais áreas e estruturas (incluindo equipamentos públicos como a concha acústica e o Vapor Blumenau):** embora não constituam, necessariamente, fontes diretas de receita, influenciam o fluxo de público e a atratividade do espaço, impactando indiretamente a viabilidade econômica do empreendimento.



Nesse contexto, a modelagem econômica considera que:

- a receita do concessionário será composta por múltiplas fontes, distribuídas entre as áreas exploráveis;
- a viabilidade do empreendimento dependerá da **integração operacional entre os diferentes espaços**;
- e a manutenção da totalidade da área (9.212,70 m²) representa custo relevante a ser internalizado pelo concessionário.

A segmentação das áreas, portanto, não representa fracionamento da exploração econômica, mas sim **estruturação funcional de um único empreendimento**, cuja viabilidade depende da gestão integrada de todas as suas partes.

A avaliação econômico-financeira do empreendimento deverá considerar, de forma integrada, o conjunto das áreas e atividades previstas, não sendo adequada a análise isolada de cada espaço, cabendo ao licitante estruturar seu modelo de negócio de forma global.

4.3. Forma de execução do contrato

INDIRETA E REMUNERADA

A execução do contrato de concessão ocorrerá de forma indireta e remunerada, mediante a transferência do uso e exploração econômica do bem público à concessionária vencedora do certame, que atuará por sua conta e risco, conforme as condições estabelecidas no edital e no contrato.

A execução compreenderá as seguintes fases e obrigações principais:

1. Assunção do Espaço

Após a assinatura do contrato e sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, a CONCESSIONÁRIA assumirá a posse do bem público, passando a responder por sua operação, manutenção, conservação e segurança, observados os prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência.

2. Elaboração e Aprovação dos Projetos

- Instalação e Implantação das Estruturas -

a) A CONCESSIONÁRIA será responsável pela elaboração, implantação e execução dos projetos arquitetônicos e de engenharia, bem como pela obtenção das licenças e autorizações necessárias, observadas as normas legais, técnicas e urbanísticas aplicáveis, e sempre sujeitas à aprovação prévia dos órgãos competentes;

b) Todas as obras, instalações, reformas e benfeitorias serão integralmente custeadas pela CONCESSIONÁRIA, não gerando qualquer ônus ao Poder Público;



BLUMENAU

c) Todas as obras, **com exceção daquelas previstas para a Área 3.2**, deverão estar concluídas no prazo máximo de **12 (doze) meses**, contados da publicação do contrato no PNCP;

d) A implantação de obras e estruturas na **Área 3.2** ficará condicionada à autorização prévia do CONCEDENTE, em razão da futura implantação da passarela, podendo o início dessas intervenções ser ajustado ou postergado conforme as diretrizes estabelecidas pelo Poder Público.

4. Início da Operação:

- Concluídas as obras e obtido o Habite-se, a Concessionária deverá obter as licenças necessárias para o início da exploração comercial do espaço por todo o prazo da concessão.

5. Manutenção e Operação Contínua:

- Durante toda a vigência contratual, a concessionária deverá manter o espaço em condições adequadas de funcionamento, higiene, segurança e conservação, atendendo aos padrões definidos no edital e contrato.
- É obrigatória a manutenção corretiva e preventiva das instalações, equipamentos e mobiliário, bem como a atualização dos seguros obrigatórios.

6. Fiscalização e Acompanhamento:

- A fiscalização do contrato será exercida pelo Órgão Demandante por meio de gestor e fiscais nomeados, com apoio técnico de outros órgãos, se necessário.
- A concessionária deverá permitir o acesso irrestrito da fiscalização ao espaço e aos documentos, além de apresentar relatórios periódicos de desempenho, quando exigido.

7. Remuneração ao Poder Concedente:

- A concessionária deverá efetuar o pagamento mensal ou anual da outorga fixada, conforme previsto no contrato.

8. Extinção e Reversão do Bem:

- Ao final do prazo contratual ou na hipótese de extinção antecipada, o bem público e todas as benfeitorias reversíveis passarão ao domínio do Poder Público, independente de indenização, ressalvadas hipóteses legais expressas;
- Na ocasião da devolução, será realizada vistoria técnica e completa nas instalações, com a finalidade de verificar se o bem se encontra nas mesmas condições em que foi recebido pela CONCESSIONÁRIA, consideradas as melhorias realizadas e o desgaste natural decorrente do uso regular.
- As benfeitorias realizadas no imóvel concedido incorporar-se-ão automaticamente ao patrimônio público, sem que assista à CONCESSIONÁRIA qualquer direito de retenção, indenização ou ressarcimento, a qualquer título.
- Eventuais danos verificados no imóvel, excetuado o desgaste natural pelo uso, deverão ser integralmente reparados pela CONCESSIONÁRIA. O MUNICÍPIO poderá, a seu



critério, exigir a reposição das partes ou bens danificados, ou o ressarcimento em espécie do valor correspondente.

4.3.1. Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato

Não se aplica

4.4. Prazo de vigência do contrato

A Concessão terá vigência de 20 (vinte) anos ou 240 (duzentos e quarenta) meses a contar da publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas.

Os prazos estabelecidos no presente Termo de Referência foram definidos com base na natureza do objeto, na complexidade das intervenções necessárias e na dinâmica de implantação e operação do empreendimento, considerando-se:

- I – a necessidade de elaboração e aprovação de projetos básico e executivo;
- II – a execução das adequações físicas e operacionais;
- III – o início e a consolidação da operação do espaço;
- IV – a gestão integrada das diferentes áreas da concessão.

O prazo de vigência contratual foi definido como horizonte máximo de exploração, em patamar compatível com a natureza da outorga onerosa de uso de bem público, de modo a permitir a implantação, operação e exploração econômica do empreendimento. Tal prazo não se vincula a período fixo de amortização, cabendo ao concessionário definir sua estratégia de recuperação do investimento conforme sua própria modelagem econômico-financeira, não configurando, em qualquer hipótese, garantia de amortização ou de retorno financeiro por parte da Administração.

A viabilidade econômico-financeira do empreendimento será avaliada pelos licitantes, cabendo a estes definir suas estratégias de investimento e recuperação do capital, assumindo integralmente os riscos da exploração.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução a serem cumpridos pelo contratado?

Sim x Não

5.1.1. Será exigida garantia financeira do contrato?

Sim x Não

5.1.1.1. Se sim, o percentual de garantia financeira do contrato é:



5.1.2. Há outros requisitos anteriores à execução

Sim x Não

5.1.2.1. Se sim, quais requisitos anteriores à execução?

Não se aplica

5.2. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscais designados pela Administração, mediante sistemática estruturada de controle, com base em critérios objetivos, indicadores operacionais e verificação periódica do cumprimento das obrigações contratuais.

O acompanhamento da execução observará, no mínimo, os seguintes mecanismos:

a) Verificação por etapas de implantação

A fiscalização acompanhará o cumprimento das etapas iniciais da concessão, compreendendo:

- apresentação e aprovação do projeto básico;
- apresentação e aprovação do projeto executivo;
- execução das adequações necessárias;
- início da operação.

b) Monitoramento da operação

Durante a fase operacional, serão observados, dentre outros, os seguintes aspectos:

- funcionamento regular das atividades autorizadas;
- manutenção das estruturas e equipamentos;
- conservação e limpeza das áreas sob responsabilidade do concessionário;
- cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e legislação aplicável;
- respeito às limitações operacionais previstas para cada área.

c) Indicadores mínimos de desempenho

Para fins de acompanhamento, serão considerados, no mínimo, os seguintes parâmetros:

- disponibilidade do espaço (**percentual de tempo em operação**);
- manutenção adequada das estruturas (**ausência de degradação relevante**);



- regularidade das atividades (**funcionamento conforme previsto no contrato**);
- tempo de resposta para correção de falhas operacionais.

d) Instrumentos de fiscalização

A fiscalização será realizada por meio de:

- vistorias periódicas, programadas ou não;
- relatórios técnicos elaborados pela Administração;
- relatórios operacionais a serem apresentados pelo concessionário;
- registros fotográficos e demais meios de comprovação.

e) Periodicidade do acompanhamento

O concessionário deverá apresentar **relatórios semestrais de operação e manutenção**, contendo, no mínimo:

- descrição das atividades realizadas;
- condições das estruturas;
- intervenções de manutenção realizadas;
- eventuais ocorrências relevantes.

f) Não conformidades

O descumprimento das obrigações contratuais será registrado pela fiscalização e poderá ensejar:

- notificação para regularização;
- aplicação de penalidades previstas no contrato;
- adoção de medidas administrativas cabíveis.

g) Natureza do acompanhamento

A metodologia de fiscalização adotada prioriza o controle por resultados e desempenho, compatível com a natureza da concessão, não se aplicando integralmente a lógica de controle físico-financeiro típica de contratos de obra pública.

OBS.: A Administração poderá, a qualquer tempo, estabelecer indicadores complementares de desempenho, desde que compatíveis com o objeto da concessão.

O descumprimento dos parâmetros e obrigações verificados no âmbito da metodologia de acompanhamento da execução contratual será considerado para fins de aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência e no contrato, observada a gravidade da infração, a reincidência e o impacto na execução do objeto.

Indicador	Descrição	Frequência de Avaliação	Fonte de Verificação
ICM – Índice de Conformidade com Manutenção	Verifica se a concessionária realiza a manutenção preventiva e corretiva do quiosque, cercamento, equipamentos de lazer, mobiliário e demais estruturas do espaço.	Anual	Relatórios fotográficos, ordens de serviço, laudos técnicos, vistorias no local
ICC – Índice de Cumprimento Contratual	Mede o atendimento às cláusulas contratuais, incluindo horários de funcionamento, operação da lanchonete, limpeza, segurança, ambientação e cuidado com áreas de lazer.	Mensal	Relatórios da fiscalização, checklists de vistoria, observações in loco
RPG – Receita Pública Gerada	Valor da remuneração paga pela concessionária ao Poder Público, incluindo outorga mensal, receitas de naming rights ou ingressos pagos, se aplicável.	Mensal	Comprovantes de pagamento, boletins de arrecadação, extratos bancários
IRI – Índice de Regularidade das Informações	Avalia se a concessionária entrega relatórios, documentos e informações de gestão dentro dos prazos estabelecidos, incluindo relatórios semestrais de desempenho.	Mensal	Protocolos de entrega, sistema de protocolo oficial, e-mails
IOC – Índice de Ocorrências Contratuais	Monitora notificações, advertências ou sanções aplicadas à concessionária, incluindo descumprimento de normas de segurança e operação.	Mensal	Registro administrativo, sistema de gestão contratual
IEP – Índice de Estado de Preservação	Avalia o estado físico do espaço concedido, incluindo cercamento, quiosque, áreas de lazer, Vapor Blumenau, mobiliário e instalações.	Semestral	Relatórios de vistoria, fotos comparativas, laudos técnicos

5.3. Obrigações específicas do contratado



Caberá à **CONCESSIONÁRIA**, sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas no Edital, neste Termo de Referência e em seus anexos, observar rigorosamente as seguintes condições:

I – Obrigações Gerais

1. Cumprir todas as obrigações e direitos estabelecidos no **Item 3** deste Termo de Referência.
2. Utilizar materiais, equipamentos e mão de obra de primeira qualidade, observando as normas técnicas pertinentes.
3. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação compatíveis com as obrigações assumidas.
4. Prestar ao Município de Blumenau todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados.
5. Supervisionar técnica e administrativamente suas equipes, garantindo o cumprimento das normas de segurança no trabalho.
6. Efetuar o pagamento de seguros, tributos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e comerciais, bem como quaisquer outras despesas relacionadas à execução contratual.
7. Observar que os colaboradores incumbidos da execução dos serviços não terão qualquer vínculo empregatício com o CONCEDENTE, sendo de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.
8. Responder por danos causados ao CONCEDENTE ou a terceiros, decorrentes de ações ou omissões próprias ou de seus prepostos, representantes, subcontratados ou sublocatários.
9. Fica vedada a cessão, total ou parcial, de direitos e obrigações decorrentes desta concessão, salvo nos casos de subcontratação previamente autorizada pela Administração, observados os limites e condições estabelecidos no edital e no contrato.
10. Em caso de interdição ou paralisação temporária das atividades, o contrato poderá ser rescindido de pleno direito, sem suspensão do pagamento da outorga mensal, permanecendo a CONCESSIONÁRIA responsável pelos custos decorrentes.

II – Obrigações Operacionais e de Funcionamento

1. Operar o espaço concedido conforme a frequência e horários estabelecidos, comunicando previamente ao CONCEDENTE qualquer alteração, desde que aprovada.
2. Garantir a limpeza, segurança e acessibilidade do imóvel e de seu entorno, podendo implantar sistema de câmeras de vigilância, sem ônus para o CONCEDENTE.
3. Custear integralmente as tarifas de energia elétrica, água, telefone e demais serviços necessários ao funcionamento do empreendimento.
4. Providenciar, às suas expensas, os alvarás e licenças exigidos para o exercício da atividade.
5. O Concessionário deverá contratar e manter vigente seguro compatível com as atividades desenvolvidas e com os bens implantados na área concedida, observadas as seguintes condições:
 - I – Para as estruturas, edificações e instalações já existentes e implantadas na área concedida, o seguro deverá ser contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da publicação do extrato do contrato.



II – Para as demais edificações, benfeitorias ou estruturas que venham a ser executadas pelo Concessionário, o seguro deverá ser contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da conclusão da respectiva obra, devendo estar obrigatoriamente vigente antes do início da operação da atividade no local.

III - A apólice deverá contemplar, no mínimo, cobertura contra incêndio, explosão, danos elétricos, responsabilidade civil e demais riscos inerentes à natureza da atividade exercida.

IV - A comprovação da contratação e manutenção do seguro dar-se-á mediante apresentação da apólice e dos respectivos comprovantes de pagamento à Secretaria Demandante, sempre que solicitado. Retirar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos após o término do contrato, os materiais, equipamentos e mobiliários próprios, restituindo o imóvel e bens públicos nas mesmas condições recebidas, consideradas as benfeitorias e o desgaste natural do uso regular.

6. Comunicar ao CONCEDENTE, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, a intenção de realizar obras, construções ou benfeitorias no imóvel, as quais dependerão de anuência expressa da Administração.
7. Obedecer rigorosamente à finalidade da concessão, sendo vedada qualquer alteração de uso.
8. Não veicular publicidade ofensiva, discriminatória ou contrária à moral pública e aos bons costumes.
9. Permitir, quando cabível, inspeções sem aviso prévio pelo CONCEDENTE, para verificação da qualidade dos serviços, produtos e atendimento.
10. **Concha Acústica – eventos do Município:** nas hipóteses de Eventos do Município na Concha Acústica, a CONCESSIONÁRIA fica isenta de quaisquer responsabilidades técnicas, operacionais, financeiras e de conservação relativas à manutenção, limpeza, segurança, conservação e reparos da Concha e de suas áreas diretamente afetadas pelo evento, não lhe cabendo custos ou encargos decorrentes do uso pelo CONCESSIONÁRIO. Caberá à CONCESSIONÁRIA, exclusivamente, liberar as áreas de interface e permitir o acesso nas condições e prazos comunicados pelo CONCEDENTE, sem assumir obrigações de execução durante o período do evento.

§ 1º A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, ainda na fase de habilitação, comprovante de inscrição regular no Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos – Cadastur, devendo mantê-lo válido durante toda a vigência contratual.

§ 2º. O descumprimento da obrigação poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, nos termos deste Termo de Referência e do contrato.

§ 3º. A utilização pelo Município da Concha Acústica não ensejará reequilíbrio econômico-financeiro, salvo quando comprovado impacto direto, relevante e extraordinário na exploração econômica da concessão.

III – Obrigações Relativas à Alimentação e Serviços (quando aplicável)

1. Assegurar a qualidade dos produtos alimentícios e dos serviços prestados, arcando com todas as despesas decorrentes.

2. Preservar os alimentos de qualquer contaminação e remover diariamente os produtos não utilizados, vedada sua reutilização.
3. Adotar boas práticas ambientais e seguir rigorosamente as normas de manipulação e descarte de resíduos.
4. Observar as legislações sanitárias vigentes (federal, estadual e municipal).
5. Indicar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, antes de iniciar a operação do quiosque, nutricionista responsável, devidamente registrado no Conselho Regional de Nutrição, podendo o profissional ser próprio ou terceirizado.
6. Garantir que o responsável técnico elabore e supervisione rotinas e procedimentos operacionais padronizados, fichas técnicas de preparo e demais atividades privativas da função, sendo vedado o exercício de tarefas operacionais.

IV – Manutenção e Conservação

1. Manter o espaço em perfeitas condições de uso e segurança, realizando manutenções preventivas e corretivas de forma contínua.
2. Realizar manutenção preventiva mensal do elevador e corretiva, conforme normas técnicas e sob responsabilidade de empresa credenciada no CREA, com emissão e guarda de ART e registros de manutenção para fins de fiscalização.
3. Elaborar e apresentar ao CONCEDENTE relatórios semestrais de operação, manutenção e desempenho, contemplando indicadores de atendimento, fluxo de visitantes, sustentabilidade e resultados econômicos.
4. Assegurar a limpeza regular de toda a área da Praça Juscelino Kubitschek de Oliveira, garantindo circulação livre e segura ao público.
5. Manter mobiliário urbano, lixeiras, paraciclos e iluminação em boas condições de conservação e funcionamento.
6. **Concha Acústica – eventos do Município:** nas hipóteses de Eventos do Município na Concha Acústica, a CONCESSIONÁRIA fica isenta de quaisquer responsabilidades técnicas, operacionais, financeiras e de conservação relativas à manutenção, limpeza, segurança, conservação e reparos da Concha e de suas áreas diretamente afetadas pelo evento, não lhe cabendo custos ou encargos decorrentes do uso pelo CONCESSIONÁRIO. Caberá à CONCESSIONÁRIA, exclusivamente, liberar as áreas de interface e permitir o acesso nas condições e prazos comunicados pelo CONCEDENTE, sem assumir obrigações de execução durante o período do evento.
7. **Restauração pós-evento:** finalizado o evento, a CONCESSIONÁRIA retoma a rotina de manutenção ordinária e coordena, com o CONCEDENTE, a execução de reparos extraordinários atribuíveis ao evento, observando a matriz de responsabilidades e os prazos do Protocolo.

V – Sustentabilidade e Requalificação do Espaço

1. Propor melhorias estéticas, paisagísticas e funcionais, arcando integralmente com os custos decorrentes.
2. Pagar integralmente o consumo de energia decorrente de iluminação decorativa e cênica instalada pela CONCESSIONÁRIA.
3. Preservar árvores nativas, permitindo a supressão apenas de espécies exóticas invasoras, mediante autorização da SEMMAS.



4. Promover a implantação, adequação e operação das edificações, estruturas ou equipamentos previstos para as áreas concedidas, observadas as finalidades definidas neste Termo de Referência e as normas técnicas, sanitárias, de acessibilidade e de segurança aplicáveis.

VI – Disposições Complementares

1. Aplicar as disposições do **Código de Defesa do Consumidor** (Lei nº 8.078/1990).
2. Fornecer troco em moeda corrente, independentemente dos meios eletrônicos de pagamento.
3. Emitir Nota Fiscal e cadastrar-se no Programa Nota Legal.
4. Praticar preços compatíveis com os valores de mercado, garantindo transparência e modicidade.
5. Em caso de enchente, retirar previamente todos os itens do espaço concedido, responsabilizando-se por sua conservação e posterior reinstalação.
6. Poderá explorar comercialmente os *naming rights* do espaço, mediante autorização prévia do CONCEDENTE e observância da Lei Municipal nº 9.671/2025.

5.4. Obrigações específicas do Município

Caberá ao CONCEDENTE, sem prejuízo das disposições previstas neste Termo de Referência, no Edital e em seus anexos, assegurar a adequada execução da concessão, observando as responsabilidades a seguir:

I – Obrigações Gerais

1. Disponibilizar à CONCESSIONÁRIA o imóvel objeto da concessão, livre e desimpedido;
2. Garantir a regularidade jurídica e administrativa da concessão e evitar interferências indevidas no uso do bem público, ressalvado o interesse público devidamente motivado.
3. Designar equipe técnica responsável pelo acompanhamento, fiscalização e avaliação da execução contratual.
4. Prestar informações e documentos indispensáveis quando devidamente solicitados pela CONCESSIONÁRIA.
5. Apoiar institucionalmente a CONCESSIONÁRIA perante órgãos públicos quando necessário à execução do contrato.
6. Zelar pelo equilíbrio econômico-financeiro, analisando, quando cabível, pedidos de recomposição nos termos da legislação.

II – Fiscalização, Relatórios e Procedimentos

1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.
2. Fiscalizar a execução, conforme item 5.2 deste TR, por servidores designados, registrando os resultados em relatórios que deverão ser juntados aos autos do processo administrativo da concessão e, quando aplicável, ao processo licitatório.

3. Dirimir dúvidas formais apresentadas pela CONCESSIONÁRIA sobre a execução dos serviços em até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa.
4. Notificar formalmente a CONCESSIONÁRIA em até 10 (dez) dias contados da ciência de imperfeições, falhas ou irregularidades, fixando prazo para correção e verificando a adequação das soluções propostas.
5. Notificar por escrito a CONCESSIONÁRIA sobre multas, penalidades e débitos, assegurando contraditório e ampla defesa, com observância dos prazos legais, especialmente os da Lei nº 14.133/2021.
6. Responder pleitos, reclamações e pedidos de esclarecimento da CONCESSIONÁRIA em até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período quando necessário, mediante decisão motivada.
7. Realizar vistorias técnicas periódicas, registrando ocorrências em relatórios próprios e adotando medidas corretivas quando cabível.
8. Acompanhar indicadores de desempenho, propondo ajustes e melhorias; e assegurar transparência nos atos administrativos da execução e fiscalização.

III – Cooperação e Apoio

1. Articular-se com outros órgãos públicos para viabilizar o regular funcionamento do espaço concedido (licenças, segurança, limpeza urbana, acessibilidade etc.).
2. Promover ações integradas de fiscalização, em parceria com órgãos de controle, assegurando legalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

IV – Disposições Finais

1. O CONCEDENTE não responderá por danos decorrentes de culpa ou dolo da CONCESSIONÁRIA, de seus prepostos ou de terceiros.
2. O exercício da fiscalização não exime a CONCESSIONÁRIA de responsabilidades legais, contratuais, trabalhistas, tributárias, previdenciárias e civis.
3. A omissão ou tolerância do CONCEDENTE não implica renúncia de direitos, podendo exigir a qualquer tempo o cumprimento integral das obrigações contratuais.

5.5. Existem requisitos posteriores à execução?

x Sim Não

5.6. Quais são os requisitos posteriores à execução?

Ao término da concessão, por qualquer motivo, a CONCESSIONÁRIA deverá devolver ao MUNICÍPIO o imóvel objeto da concessão em perfeitas condições de uso e conservação.

Durante toda a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA compromete-se a manter o bem — integrante do patrimônio do CONCEDENTE — em condições adequadas à sua destinação, de modo que, na data da devolução, o imóvel esteja em bom estado de conservação e pleno funcionamento.



BLUMENAU Na ocasião da devolução, será realizada vistoria técnica completa das instalações, com a finalidade de verificar se o bem se encontra nas mesmas condições em que foi recebido pela CONCESSIONÁRIA, consideradas as reformas/melhorias realizadas e o desgaste natural decorrente do uso regular.

As benfeitorias realizadas no imóvel concedido incorporar-se-ão automaticamente ao patrimônio público, sem que assista à CONCESSIONÁRIA qualquer direito de retenção, indenização ou ressarcimento, a qualquer título.

Eventuais danos verificados no imóvel, excetuado o desgaste natural pelo uso, deverão ser integralmente reparados pela CONCESSIONÁRIA. O MUNICÍPIO poderá, a seu critério, exigir a reposição das partes ou bens danificados, ou o ressarcimento em espécie do valor correspondente ao dano.

5.7. Infrações e penalidades do Contrato

As infrações praticadas pelo contratado serão apuradas, entre outros elementos, com base nos registros decorrentes da metodologia de acompanhamento da execução prevista no item 5.2 deste Termo de Referência, sendo sancionadas conforme sua gravidade, nos termos do art. 217 e seguintes do Decreto Municipal nº 15.050/2023, assegurados o contraditório e a ampla defesa. A aplicação das penalidades observará os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, contraditório e ampla defesa.

Nos casos em que o contratado cometer ato de descumprimento parcial do contrato, sem que gere dano ao Município, o fiscal do contrato aplicará sanção de advertência ao contratado.

Será aplicada multa moratória não inferior a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 40 (quarenta) dias.

Ultrapassado o prazo máximo de multa moratória, o Município poderá optar por comunicar ao contratado a rescisão contratual, com a substituição da multa moratória por multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.

Nos casos de inexecução total do contrato, o Município aplicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo contratual a executar.

A penalidade de multa poderá ser cumulada com as seguintes penalidades:

a) Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Blumenau, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos	Mínimo de um ano e no máximo de três anos

ou ao interesse coletivo.	
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.	Mínimo de um ano e no máximo de dois anos
Dar causa à inexecução total do contrato.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos

a.1) Quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, poderá ser aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos termos do parágrafo único do art. 208 do Decreto Municipal nº 15.050/2023.

b) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar ato fraudulento na execução do contrato.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846/2013.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos

5.8. Matriz de riscos

A matriz de risco a seguir aponta os possíveis riscos no transcorrer da execução do contrato, bem como a atribuição do risco para as partes.

Nº	Descrição do Risco	Tipo de Risco	CONCESSIONÁRIA	CONCEDENTE
1	Alterações (criação, extinção, aumento ou diminuição de alíquotas) tributárias ou de encargos legais sobre as atividades desenvolvidas pela	Tributário		X



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

	CONCESSIONÁRIA.			
2	Cumprimento da legislação vigente e adimplemento das obrigações fiscais, tributárias, trabalhistas e previdenciárias dos colaboradores da CONCESSIONÁRIA.	Tributário	X	
3	Tumultos e comoções sociais (greves, ocupações), salvo em caso de greve de funcionários da Concessionária julgada legal ou negligência da Concessionária na proteção do seu patrimônio.	Social		X
4	Multas e sanções por descumprimento das regras e condições estabelecidas no edital, contrato de concessão e indicadores de qualidade propostos.	Regulatório	X	
5	Envio de informações operacionais, financeiras e administrativas aos Órgãos de Controle.	Regulatório	X	
6	Danos ao Município decorrentes da execução pela CONCESSIONÁRIA.	Operacional	X	
7	Falhas ou danos causados por fornecedores, subcontratados ou sublocatários da CONCESSIONÁRIA.	Operacional	X	
8	Falha na exploração do uso do bem, que gere dano ao serviço, em desconformidade com o nível de qualidade dos serviços previstos contratualmente.	Operacional	X	
9	Aumento ou diminuição da demanda de visitantes ao empreendimento da CONCESSIONÁRIA.	Mercado	X	
10	Modificação unilateral do contrato.	Legal		X
11	Decisão judicial que suspenda ou impeça a concessão por fato alheio à CONCESSIONÁRIA.	Legal		X
12	Responsabilidade civil e pagamentos de indenizações/despesas (acidentes, lesões, mortes, danos materiais ou morais) decorrentes da execução da concessão.	Legal	X	
13	Passivos ambientais, trabalhistas, cíveis, tributários e de qualquer natureza anteriores ao contrato.	Legal		X
14	Passivos ambientais, trabalhistas, cíveis, tributários e de qualquer natureza, posteriores ao contrato.	Legal	X	
15	Caso fortuito e força maior.	Legal		X
1	Pandemias e epidemias.	Epidemiológico	X	X



6		gico		
1 7	Falta de liquidez e problemas de fluxo de caixa ou capital de giro.	Financeiro	X	
1 8	Dívidas e inadimplência com fornecedores, colaboradores e prestadores de serviço provenientes da exploração do uso do bem público.	Financeiro	X	
1 9	Falhas ou problemas no processo de faturamento, recebimento e gestão dos recebíveis da exploração.	Financeiro	X	
2 0	Danos aos bens da concessão por falta de segurança e cobertura de sinistro (vandalismo, furtos, roubos, incêndios).	Social	X	
2 1	Alterações (criação ou extinção) de incentivos, benefícios e subsídios relativos às atividades desenvolvidas na exploração do bem público.	Regulatório		X
2 2	Falhas nos sistemas operacionais e tecnológicos.	Operacional	X	
2 3	Multas e sanções de órgãos ambientais devido ao descumprimento de leis e normas causadas pela exploração do uso de bem público.	Legal	X	

5.9. Qual será a regra da subcontratação?

Será permitida a subcontratação

5.9.1. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

Não se aplica

5.9.2. Se permitida, quais os limites da subcontratação?

No máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do objeto da concessão, deixando claro que a subcontratação não exime a concessionária de sua responsabilidade integral pela execução do contrato.

A subcontratação será admitida apenas para atividades acessórias ou complementares à execução do objeto, vedada a transferência da responsabilidade pela gestão, operação e exploração econômica do empreendimento.

§1º A subcontratação dependerá de prévia e expressa autorização do CONCEDENTE, que avaliará sua compatibilidade com o objeto contratual.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

BLUMENAU §2º Não será admitida a subcontratação das atividades essenciais da concessão, especialmente aquelas relacionadas à gestão do espaço, coordenação das atividades e exploração econômica principal.

§3º A subcontratação não exime a CONCESSIONÁRIA de sua responsabilidade integral pela execução do contrato, permanecendo esta como única responsável perante a Administração.

§4º O CONCEDENTE poderá exigir a substituição de subcontratado que não atenda às condições técnicas ou legais exigidas.

§5º A subcontratação deverá observar, no que couber, as normas aplicáveis à contratação pública e às obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

5.10. Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de controvérsias?

Sim Não

5.10.1. Método de resolução de controvérsias:

Não se aplica

5.10.2. Descreva o método de funcionamento do modo escolhido: #DMFE

Não se aplica

6. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento:

O pagamento do valor da outorga iniciará a partir do 30º (trigésimo) dia contado do término do prazo de amortização. Os pagamentos deverão ser realizados impreterivelmente, até o dia 05 (cinco) de cada mês.

Os valores referentes à outorga deverão ser pagos mediante depósito bancário ou transferência via PIX, na seguinte conta corrente: Banco do Brasil | Agência: 0095-7 | Conta Corrente: 29326-1

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação dos insumos



Durante o prazo da concessão, 240 (duzentos e quarenta) meses, o valor da outorga será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou de outro índice que oficialmente o substitua, referente aos 12 (doze) meses anteriores ao mês de aniversário da concessão. O valor atualizado vigorará pelos 12 meses subsequentes, aplicando-se o mesmo critério de atualização monetária a cada ano.

6.2.2. Critério de repactuação da mão de obra

Não se aplica

6.3. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

Sim Não

6.3.1. Como funcionará o IMR?

Não se aplica

6.4. Haverá Remuneração Variável?

Sim Não

6.4.1. Como funcionará a remuneração variável?

Não se aplica

6.5. Justificativa para a utilização da Remuneração Variável?

Não se aplica

6.6. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

Sim Não

6.7. Critério e prazo para recebimento provisório

Não se aplica

6.8. Critério e prazo para recebimento definitivo

O recebimento definitivo da área objeto da concessão ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de publicação do encerramento do contrato, o qual somente se efetivará após a lavratura do Documento de Vistoria de Devolução.



O Documento de Vistoria de Devolução deverá registrar, de forma detalhada, as condições gerais do imóvel no momento da devolução, especialmente quanto ao estado de conservação, manutenção e funcionamento dos equipamentos e instalações que ficam no imóvel, conforme previsto neste instrumento contratual.

A vistoria terá como objetivo verificar o cumprimento integral das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA, sendo condição prévia e indispensável para a formalização da devolução do bem ao poder concedente.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA?

Sim Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

Sim Não

7.1.1. Qual embasamento legal da inexigibilidade?

Não se aplica

7.1.2. Qual o critério para seleção do fornecedor?

Não se aplica

7.2. É uma licitação dispensada?

Sim Não

7.2.1. Em qual hipótese do art. 76 da Lei nº 14.133/2021?

Não se aplica

7.2.2. Qual a justificativa para seleção do recebedor da alienação?

Não se aplica

7.3. É uma licitação dispensável?

Sim Não



7.3.1. Qual hipótese de licitação dispensável do art. 75 Lei nº 14.133/2021?

Não se aplica

7.3.2. Qual a justificativa para seleção do fornecedor?

Não se aplica

8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

Sim Não

8.1. Rito de seleção

Pregão

8.1.1. Forma da seleção

Presencial Eletrônica

8.1.1.1. Se for presencial, justificar

Não se aplica

8.1.2. Local do certame:

<https://www.comprasbr.com.br>

8.2. Critério de julgamento

Maior lance

8.2.1. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

Global Lotes de itens Por itens

8.2.2. Se for por lotes de itens, indicar a composição dos lotes

Não se aplica



8.2.3. Se o critério for Técnica e Preço, qual será o fator de ponderação?

Não se aplica

8.2.3.1. Se o critério for Técnica e Preço ou Melhor Técnica ou conteúdo artístico, apresentar os critérios de pontuação técnica

Não se aplica

8.3. Modo de disputa

Aberto

8.4. Haverá antecipação da habilitação?

Sim, rito com habilitação antecipada x Não, rito procedimental comum

8.4.1. Se a ordem for o rito com habilitação antecipada, qual a justificativa:

Não se aplica

8.5. Benefícios para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Seguir o que determina a LC Federal 123/2006

8.5.1. Tabela com dados dos itens e benefício de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Não se aplica

8.6. Exigências específicas para a fase de proposta

Existem exigências específicas x Não se aplica o item

8.6.1. Exigência de documento junto com a proposta:

Não se aplica

8.6.2. Será exigida garantia de proposta?

Sim x Não



8.6.2.1. Qual o valor da garantia da proposta?

Não se aplica

8.6.2.2. Qual a justificativa para exigência de garantia da proposta?

Não se aplica

8.6.3. Há necessidade de amostra para o julgamento das propostas?

Sim x Não

8.6.3.1. Quais as regras para avaliação das amostras?

Não se aplica

8.6.3.2. Qual o local e prazo de entrega das amostras?

Não se aplica

8.6.3.3. Qual o prazo para avaliação das amostras?

Não se aplica

8.7. Exigências específicas para a fase de habilitação

X Existem exigências específicas Não se aplica o item

8.7.1. Qualificação econômico-financeira:

Índices contábeis

x Patrimônio líquido mínimo ou Capital social mínimo

8.7.1.1. Índices contábeis a ser atendido no último balanço:

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, ou conforme legislação vigente, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado sede da proponente, já exigíveis e apresentados na forma da Lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados pelo IGPM quando encerrado há mais de 03 (três) meses da data de realização da Licitação. O Balanço das Sociedades Anônimas ou por Ações, deverá ser apresentado em publicação no Diário Oficial; as demais empresas deverão apresentar o Balanço autenticado, certificado por contador registrado no Conselho de Contabilidade, mencionando, expressamente, o número do livro Diário e folha em que cada Balanço se acha regularmente



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

BLUMENAU *transcrita (com fotocópia da página de abertura e encerramento do Livro Diário). As empresas licitantes usuárias do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), bem como aquelas que escrituram informações contábeis pela ECD (Escrituração Contábil Digital), poderão apresentar o balanço patrimonial extraído do sistema acompanhado do respectivo recibo de entrega. Em caso de participação de consórcio para o presente edital, todas as empresas partícipes do consórcio deverão, individualmente, apresentar Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios social; A situação financeira da empresa será comprovada através dos seguintes índices (apresentar os índices calculados):*

$$LG = AC + RLP$$

$$PC + ELP$$

$$LC = AC$$

$$PC$$

$$GE = PC + ELP$$

$$AT$$

Onde: *LG = Liquidez Geral*

LC = Liquidez Corrente

GE = Grau de Endividamento

AC = Ativo Circulante

RLP = Realizável à Longo Prazo

PC = Passivo Circulante

ELP = Exigível à Longo Prazo

PL = Patrimônio Líquido

AT = Ativo Total

Somente serão habilitadas as licitantes que obtiverem:

- a) Liquidez Geral, igual ou maior a 1,00 (um vírgula zero);*
- b) Liquidez Corrente, igual ou maior a 1,00 (um vírgula zero);*
- c) Grau de Endividamento, igual ou menor a 1,00 (um vírgula zero).*

8.7.1.2. Percentual mínimo do capital social ou patrimônio líquido:

O licitante deverá comprovar possuir capital social igual ou superior a 8% do valor máximo da licitação.

Os critérios de qualificação econômico-financeira estabelecidos neste Termo de Referência foram definidos considerando as características específicas da presente contratação, que consiste na outorga onerosa de uso de bem público para exploração econômica, na qual:

- I – não há contraprestação financeira por parte da Administração;
- II – os investimentos necessários à implantação e operação do empreendimento são integralmente suportados pelo particular.
- III – o risco econômico da atividade é integralmente assumido pelo concessionário.



Nesse contexto, as exigências de qualificação econômico-financeira não se destinam à proteção da Administração quanto a eventual inadimplemento de pagamentos, mas sim à verificação da capacidade mínima do licitante para:

- realizar os investimentos iniciais necessários à implantação do empreendimento;
- suportar os custos operacionais inerentes à execução contratual;
- assegurar a continuidade da exploração econômica ao longo da vigência da concessão.

Os parâmetros adotados foram definidos com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando o porte do empreendimento, a complexidade das intervenções previstas e o nível de risco associado à execução contratual, não configurando restrição indevida à competitividade do certame.

Ressalta-se, ainda, que a viabilidade econômico-financeira do empreendimento será aferida pelo próprio mercado, no âmbito do procedimento licitatório, cabendo aos licitantes avaliar, sob sua exclusiva responsabilidade, a adequação de sua estrutura financeira às obrigações assumidas.

8.7.1.3. Habilitação técnica

A concessionária deverá comprovar, na fase de habilitação, experiência prévia mínima de 5 (cinco) anos na gestão de empreendimentos turísticos, gastronômicos, culturais ou de entretenimento de médio ou grande porte.

A comprovação deverá ser realizada mediante apresentação de documentação idônea que ateste a atuação anterior, tais como contratos firmados, declarações emitidas por instituições contratantes, portfólios comprovados, atestados de capacidade técnica ou outros documentos equivalentes aptos a demonstrar a experiência exigida.

A exigência de comprovação de experiência mínima de 5 (cinco) anos foi estabelecida com base nas características específicas do objeto da concessão, que envolve não apenas a implantação, mas principalmente a gestão continuada, operação e manutenção de atividades de natureza econômica, turística e de entretenimento em espaço público.

Trata-se de empreendimento que demanda capacidade de organização operacional, gestão de fluxos de público, manutenção de estruturas, cumprimento de normas de segurança e adaptação a variações sazonais de demanda, exigindo experiência prática consolidada ao longo do tempo.

Nesse contexto, o prazo de 5 (cinco) anos foi definido como parâmetro razoável para assegurar que o licitante detenha experiência suficiente para:

- estruturar e manter operação contínua de atividades similares;
- lidar com variáveis operacionais, financeiras e administrativas típicas do setor;
- garantir a estabilidade e qualidade da execução contratual ao longo do tempo.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

BLUMENAU A exigência não tem por finalidade restringir a competitividade, mas sim assegurar a adequada execução do objeto, sendo compatível com a natureza da concessão e proporcional às obrigações assumidas pelo concessionário.

Ademais, o prazo adotado não se mostra excessivo, considerando que não se trata de atividade pontual, mas de exploração econômica continuada, com reflexos diretos na prestação de serviços à coletividade e na adequada utilização do bem público.

Adicionalmente, a entidade deverá comprovar inscrição ativa e regular no Ministério do Turismo – Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (CADASTUR).

A comprovação dar-se-á mediante apresentação de certidão ou documento oficial emitido pelo órgão competente que ateste a regularidade e o período de manutenção da inscrição.

8.7.1.4. Certidão de Falência:

Certidão negativa de pedido de falência, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento. Caso a licitante encontra-se em recuperação judicial, deverá ser apresentado, junto com a Certidão Positiva, de recuperação judicial, devidamente aprovado e homologado pelo juízo competente, em plena vigência (ou outro documento/certidão, pela instância judicial competente, certificado a aptidão econômica e financeira) para participar do certame.

8.7.2. Inscrição em entidade profissional

Sim x Não

8.7.2.1. Qual a entidade profissional:

Não se aplica

8.7.3. Será exigido atestado de capacidade técnico-operacional?

Sim x Não

8.7.3.1. Requisito mínimo do atestado de capacidade técnico-operacional:

Visita técnica:

a) Os interessados em participar do certame poderão apresentar atestado de visita técnica, que deverá ser realizado no local para conhecimento sobre as instalações e objeto ora licitado;

b) O agendamento para a visita técnica deverá ser feito pelo e-mail daf.sectur@blumenau.sc.gov.br ou pelo telefone (47) 3381-7721 com (Diretor Administrativo-Financeiro: Jefferson Bonelli).



BLUMENAU

c) O interessado poderá apresentar o atestado de vistoria assinado pelo servidor responsável ou caso opte por não realizar a vistoria, a licitante deverá apresentar uma declaração emitida pela empresa que possui conhecimento do objeto ora licitado, e que assume total responsabilidade por este fato e que não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejam avenças técnicas e financeiras;

d) O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública. Para a vistoria, o licitante, ou seu representante, deverá estar devidamente identificado. e) A não realização da vistoria, na hipótese facultativa, não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento do local e suas condições devendo a licitante vencedora assumir os ônus dos serviços decorrentes.

8.7.3.2. Será admitida a utilização por atestado do subcontratado?

Sim x Não

8.7.3.2.1. Limite de atestado de subcontratado?

Não se aplica

8.7.3.3. Os atestados de capacidade técnico-operacional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

Sim Não - Não se aplica

8.7.3.4. Quais são os documentos hábeis?

Não se aplica

8.7.4. Exigência de atestado de capacidade técnico-profissional

Sim x Não

8.7.4.1. Requisito mínimo do atestado de capacidade técnico-profissional:

Não se aplica

8.7.4.2. Os atestados de capacidade técnico-profissional, se exigidos, precisam estar registrados na entidade profissional competente?

Sim x Não

8.7.4.3. Justificativa para registro em outro conselho além do CREA ou CAU:

Não se aplica



8.7.4.4. Os atestados de capacidade técnico-profissional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

Sim x Não

8.7.4.5. Quais são os documentos hábeis?

Não se aplica

8.7.5. Há outro requisito previsto em lei especial?

Sim x Não

8.7.5.1. Qual o requisito previsto em lei especial?

Não se aplica

8.8. Será vedada a participação de consórcios?

Sim x Não

8.8.1. Qual a justificativa para vedar o consórcio:

Não se aplica

8.9. Haverá limite máximo do número de consorciados em um consórcio?

x Sim Não

8.9.1. Qual o limite de consorciados?

A participação em consórcio será limitada ao máximo de 03 (três) empresas, considerando as características da presente concessão, que exige atuação integrada, contínua e coordenada por parte do concessionário.

Trata-se de contratação que envolve não apenas a realização de investimentos, mas também a gestão operacional permanente do empreendimento, abrangendo a exploração econômica, a manutenção das estruturas, o atendimento ao público e o cumprimento de obrigações regulatórias, o que demanda clareza na definição de responsabilidades e adequada capacidade de coordenação entre os envolvidos.

Nesse contexto, a limitação do número de consorciados tem por finalidade:

- evitar a excessiva fragmentação da execução contratual;
- garantir eficiência na tomada de decisões operacionais;



- assegurar a responsabilização objetiva e direta perante a Administração;
- reduzir riscos de conflitos internos que possam comprometer a execução do objeto.

A medida não impede a participação de consórcios, mas estabelece parâmetro razoável para sua composição, compatível com a natureza da contratação e necessário à adequada execução da concessão, não configurando restrição indevida à competitividade do certame.

As empresas consorciadas deverão apresentar compromisso formal de constituição, que inclui:

- Definir a empresa líder, responsável perante a Secretaria de Turismo e Lazer;
- Responsabilidade solidária de todos os consorciados pelos atos do consórcio;
- Compromisso de não alterar a composição do consórcio sem aprovação da concedente até o recebimento definitivo do objeto do contrato;
- Manutenção da identidade jurídica dos membros, sem criação de uma nova pessoa jurídica;
- Definir obrigações individuais dos consorciados individualmente, em relação ao objeto da licitação;
- Duração do consórcio pelo prazo do contrato, se este vier a ser firmado.

Para habilitação técnica, será permitido o somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para habilitação econômico-financeira, será permitido o somatório dos valores de cada consorciado;

Cada membro do consórcio deverá satisfazer individualmente as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal, bem como apresentar a declaração em cumprimento ao disposto no art. 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal;

As empresas deverão apresentar, ainda, Instrumento de Compromisso de Constituição do Consórcio, conforme o caso.

Todas as licitantes que constituírem o consórcio deverão estar previamente cadastradas na plataforma de licitações, sendo sua participação através da empresa Líder indicada no Termo de Constituição do Consórcio, onde deverão ser inseridos todos os demais documentos para tais fins.

8.9.2 Participação Sociedade de Propósito Específico

A presente concessão de uso admite a constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE), nos termos da legislação vigente, com a finalidade exclusiva de executar, operar e gerir as atividades objeto da concessão. A SPE poderá ser constituída pelo licitante vencedor como condição de Aditivo de Contrato, sendo-lhes exigido que apresentem, no momento oportuno, os atos constitutivos devidamente registrados e compatíveis com as obrigações previstas no edital e no instrumento contratual.



8.10. Infrações e penalidades no certame

Ao licitante infrator poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

a) Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Blumenau, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.	Mínimo de um ano e no máximo de dois anos
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.	Mínimo de um ano e no máximo de dois anos
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos

a.1) Quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, poderá ser aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos termos do parágrafo único do art. 208 do Decreto Municipal nº 15.050/2023.

a.2) No caso de não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, será aplicada cumulativamente a pena de multa de 10% (dez por cento) do valor da proposta apresentada.

b) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Fraudar a licitação.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da	Mínimo de quatro anos e



BLUMENAU

licitação.	no máximo de cinco anos
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846/2013.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos

A aplicação das penalidades observará os princípios da proporcionalidade, do contraditório e da ampla defesa.

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

Sistema de Registro de Preços Contratação tradicional

9.1. Tabela com itens, quantidades e periodicidade para cada órgão

Não se aplica

9.2. É uma contratação sem previsão no Plano de Contratações Anual?

Sim Não

9.2.1. Será dispensada a publicação da intenção de registro de preços, mesmo que a contratação não esteja prevista no Plano de Contratações Anual?

Sim Não - Não se aplica

9.2.1.1. Justificar a dispensa da intenção de registro de preços:

Não se aplica

9.3. Infrações e penalidades

O signatário da proposta mais vantajosa que não assinar o contrato de concessão ou de aceitar o instrumento equivalente, sem justificativa aceita pelo órgão concedente, ficará sujeito à aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da outorga ofertada, sem prejuízo das demais sanções previstas em lei.

Ao signatário infrator poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

a) Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Blumenau, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação	Mínimo de dois anos e no



exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade da ata de registro de preços.	máximo de três anos
Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos

a.1) Quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, poderá ser aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos termos do parágrafo único do art. 208 do Decreto Municipal nº 15.050/2023.

a.2) No caso de não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade da ata de registro de preços, será aplicada cumulativamente a pena de multa de 10% (dez por cento) do valor da proposta apresentada.

b) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da ata de registro de preços	Mínimo de três anos e no máximo de cinco anos
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846/2013.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

Sim x Não

10.1. Regime de execução do contrato

Contratação semi-integrada

10.1.1. Indicar os anexos do Anteprojeto?

Não se aplica

10.1.2. Inserir os anexos do Projeto Básico?

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor mínimo total da contratação:

Estabelece-se como valor mínimo R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais) por 240 meses de concessão.

11.2. Data da conclusão da formação de preço:

12 de novembro de 2025.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

Sim x Não

11.3.1. Justificar o sigilo do preço de referência:

Não se aplica

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Não há previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação

Não se aplica

13. APROVAÇÃO

Blumenau - SC, 11 de março de 2026.

Ulysses Alexander Kreutzfeld
Secretário de Turismo e Lazer de Blumenau