ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

CONCESSÃO ONEROSA DO COMPLEXO DO MIRANTE DO ENCANTO

1. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto subsidiar a futura contratação de concessão onerosa de uso do **Mirante Municipal do Encanto**, localizado no bairro Canto da Praia, em Itapema/SC, para fins de revitalização, modernização, implantação de melhorias, operação, manutenção, conservação, gestão e exploração econômica sustentável do equipamento turístico, nos termos da Lei Municipal nº 4.878, de 12 de fevereiro de 2026, especialmente em relação ao Mirante Municipal previsto em seu art. 1º, inciso II.

1.2. O objeto abrange a execução de obras e intervenções físicas de infraestrutura, a implantação de novos atrativos não-sazonais, a operação e gestão comercial do empreendimento, garantindo a modicidade e preservação do acesso público e a integridade do patrimônio municipal concedido.

1.3. A modelagem proposta visa à seleção de parceiro privado apto a assumir, por sua conta e risco, a execução dos investimentos necessários e a gestão integrada do complexo, preservando a titularidade pública do bem, assegurando a reversão dos bens reversíveis ao final do contrato e garantindo a remuneração da Administração Pública por meio de outorga fixa, na forma da legislação aplicável.

1.4. A concessão deverá observar os princípios da supremacia do interesse público, universalidade e facilidade de acesso, sustentabilidade ambiental, eficiência e economicidade, transparência e segurança jurídica, preservação do patrimônio público, paisagístico e cultural e modicidade das tarifas eventualmente autorizadas, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.878/2026.

1.5. Nos termos do art. 1º, § 3º, e do art. 12, § 3º, da Lei Municipal nº 4.878/2026, fica garantido o acesso gratuito às áreas abertas e de fruição coletiva, vedada qualquer restrição injustificada ao uso comum do povo.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Mirante do Encanto constitui um dos principais cartões-postais e pontos de atratividade turística do Município de Itapema/SC e da Região da Costa Esmeralda. Edificado em topo de morro costeiro no Canto da Praia, o equipamento atrai anualmente cerca de **200.000 (duzentos mil) visitantes**, oferecendo uma vista panorâmica de 360 graus da orla marítima e da baía de Itapema.

2.2. O Mirante integra patrimônio natural, histórico e contemporâneo do Município. Com estrutura de 26 metros de altura instalada a 130 metros acima do nível do mar, oferece vista panorâmica de 360 graus sobre a cidade, a Costa Esmeralda, o Oceano Atlântico e os municípios vizinhos, consolidando-se como cartão-postal e referência regional de contemplação, lazer e convivência. Inaugurado em 2012, no contexto das comemorações do cinquentenário de Itapema, foi concebido para harmonizar infraestrutura moderna com a paisagem natural e os núcleos tradicionais do entorno, com foco em acessibilidade, integração urbana e promoção do turismo sustentável. Registra média anual superior a 200 mil visitantes, com picos de até 3 mil pessoas por dia na alta temporada, o que ressalta sua importância estratégica para a dinamização da economia local e o bem-estar coletivo.

2.3. **Diagnóstico dos Passivos e Desafios Operacionais da Gestão Direta**:

Custos Elevados de Manutenção ao Erário: A gestão direta do equipamento pelo Município gera um custeio anual superior a **R$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)** em manutenção predial, vigilância e despesas operacionais básicas, sem contudo conseguir assegurar a conservação contínua e preventiva de elementos críticos expostos à maresia, como o elevador panorâmico, a escada helicoidal e as passarelas metálicas.

Subutilização Comercial e Gastronômica: A área destinada ao centro gastronômico e comercial permaneceu sem exploração econômica continuada ao longo de mais de uma década, passando por ocupações temporárias ou ociosidade, frustrando a geração de empregos e receitas acessórias para a economia local.

Déficit de Infraestrutura de Estacionamento e Curto Tempo de Permanência: A inexistência de estacionamento privativo e organizado (dimensionado no Projeto Arquitetônico para 180 vagas em múltiplos níveis) resulta em tempo médio de visitação extremamente rápido (visita contemplativa de passagem) e gera congestionamentos no tráfego das Ruas 109-O e 109-P.

Impacto da Sazonalidade Turística: O fluxo de público concentra-se fortemente nos meses de alta temporada de verão. A atração de investimentos privados para a implantação de novos atrativos (como o Cubo de Vidro panorâmico, o Espaço Museu e Salas Imersivas) é indispensável para diversificar a oferta e manter atratividade durante todo o ano.

2.4. Tais entraves comprometem a qualidade da experiência turística, reduzem o tempo de permanência dos visitantes e limitam o potencial econômico do local, onerando o orçamento municipal sem garantia de sustentabilidade no longo prazo. A necessidade da contratação decorre, portanto, do diagnóstico de subutilização e da degradação progressiva das instalações ao longo dos anos, sendo que a ausência de infraestrutura adequada e de gestão especializada compromete o potencial do equipamento como polo de lazer, cultura, desenvolvimento econômico e geração de emprego. Soma-se a isso o contexto urbano do entorno, marcado por forte valorização imobiliária, adensamento populacional e intensa circulação de pessoas, o que acentua a relevância do Mirante como polo de integração sociourbana e justifica, diante da crescente demanda por espaços públicos inovadores, acessíveis e multifuncionais, a ampla requalificação do equipamento mediante modelo que viabilize investimentos privados, profissionalização da gestão e geração de receitas para o Município.

2.5. **Finalidade da Concessão**: A concessão onerosa tem como finalidade permitir a revitalização, modernização, implantação, operação, manutenção e exploração sustentável do equipamento turístico, resguardando a gratuidade do acesso público às áreas comuns e promovendo o uso híbrido do espaço. Busca-se implantar e operacionalizar atividades comerciais e de serviços que impulsionem o turismo local, diversifiquem a oferta de entretenimento e ampliem o tempo de permanência dos visitantes, mediante pagamento de outorga fixa.

2.6. **Objetivos Públicos Atendidos**: Ao viabilizar a concessão, são atendidos objetivos de interesse público, nos termos do art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, tais como:

Recuperação ambiental, arquitetônica e urbanística do Mirante, com aplicação de soluções técnicas compatíveis com suas funções sociais e turísticas;
Modernização e manutenção constante da infraestrutura, exigindo padrões elevados de qualidade, segurança e acessibilidade;
Exploração responsável de atividades comerciais, estimulando a economia local, o turismo e a

geração de receita;
Integração do equipamento ao tecido urbano, promovendo espaços de convivência e interação social abertos à comunidade;
Eficiência administrativa, ao transferir a operação e a manutenção ao parceiro privado, reduzindo a pressão sobre o orçamento municipal;
Geração de receitas ao Município por meio da outorga fixa e do incremento tributário proporcionado pelos novos serviços.

2.7. Nesse cenário, a concessão onerosa apresenta-se como a alternativa mais adequada, conforme análise técnica e econômica desenvolvida no Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira (EVTF), por permitir a transferência dos investimentos, da operação e da manutenção à iniciativa privada, sem aportes diretos do Município. O modelo mostra-se alinhado ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e aos objetivos previstos no art. 6º da Lei Municipal nº 4.878/2026, demonstrando a vantagem da concessão em relação à gestão direta, os benefícios públicos esperados em qualidade, conservação e sustentabilidade, bem como a compatibilidade da solução com o acesso universal da população. Além disso, promove a revitalização do bem público, a diversificação da oferta turística e o aumento do tempo de permanência dos visitantes, harmonizando o interesse público com mecanismos de governança modernos e de alto impacto social, turístico e econômico, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e sustentabilidade fiscal.

2.8. **Solução Adotada**: A Concessão Onerosa de Uso pelo prazo de **30 (trinta) anos** transfere à iniciativa privada a obrigação de realizar cerca de **R$ 56,75 milhões em investimentos em obras (CAPEX)**, assegura a outorga fixa mínima de **R$ 2.837.869,48** aos cofres públicos, garante a **gratuidade permanente do acesso público** às áreas abertas e passarelas de contemplação e desonera o orçamento municipal.

3. DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da Administração Municipal de Itapema, disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), por meio do endereço eletrônico: >https://pncp.gov.br/app/pca/82572207000103/2026/1< .

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E DIRETRIZES TÉCNICAS

4.1. **Obrigações Gerais da Concessionária (art. 13 da Lei Municipal nº 4.878/2026)**: A concessão envolve um conjunto amplo e detalhado de obrigações a serem assumidas pelo parceiro privado, com a finalidade de assegurar a revitalização, modernização, operação, manutenção, conservação e sustentabilidade do equipamento turístico. Sem prejuízo das exigências complementares constantes do Termo de Referência e do edital, caberá à Concessionária, além da elaboração dos projetos executivos e complementares e da obtenção das licenças e autorizações cabíveis:

Executar os investimentos previstos para a revitalização e modernização integral da infraestrutura existente, incluindo a recuperação do mirante, da escada helicoidal e do elevador panorâmico, com garantia de acessibilidade universal;
Implantar mobiliário urbano, paisagismo, sanitários, áreas de convivência, soluções de drenagem, manejo de resíduos e demais melhorias compatíveis com o uso turístico, ambiental e urbano do equipamento;
Manter as áreas e estruturas em perfeito estado de conservação, segurança, funcionalidade e

apresentação estética;

Operar e manter o complexo turístico de forma contínua, abrangendo limpeza, manutenção preventiva e corretiva, roçada e poda da vegetação, vigilância patrimonial, atendimento ao público, gestão do fluxo de visitantes e monitoramento dos impactos ambientais e operacionais;

Cumprir integralmente a legislação ambiental aplicável, implantar programas de educação e monitoramento ambiental, bem como gerir adequadamente resíduos e efluentes;

Explorar atividades comerciais e de serviços de forma responsável e nos limites do projeto aprovado, abrangendo, quando admitido, espaços gastronômicos, comerciais, eventos, publicidade, patrocínios, estacionamento e outras atividades acessórias compatíveis com a destinação pública do bem;

Remunerar a Administração Pública por meio de outorga fixa, nos termos do item 6.2 e do instrumento convocatório e do contrato;

Assegurar o acesso gratuito às áreas abertas e de uso comum, incluindo praça pública, áreas de convivência e vias internas, vedada qualquer restrição injustificada ao uso comum do povo, ressalvada a cobrança por serviços e atrações opcionais devidamente autorizados;

Apresentar relatórios periódicos de desempenho, operação, manutenção e conformidade técnica;

Cumprir metas e indicadores de desempenho estabelecidos contratualmente, sujeitando-se à fiscalização permanente da Administração, às penalidades cabíveis em caso de inadimplemento e aos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro legal e contratualmente previstos.

4.2. **Observância dos Instrumentos de Política Urbana e Ambiental (art. 3º da Lei Municipal nº 4.878/2026)**: A concessão deverá observar o Plano Diretor Municipal, a legislação de uso e ocupação do solo, o zoneamento ambiental e os demais instrumentos de política urbana e ambiental aplicáveis. As intervenções físicas relevantes dependerão de prévio licenciamento ambiental e da demonstração de compatibilidade urbanística, conforme exigido pela legislação vigente.

4.3. **Requisitos de Licenciamento Ambiental e Diretrizes Urbanísticas**:

Obtenção de Autorização Ambiental (AUA) perante a FAACI/IMA (item 31 da Resolução CONSEMA - Edificações de Uso Turístico);

Apresentação e cumprimento rigoroso do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS);

Plano de corte de vegetação secundária restrito e compensação ambiental com plantio de espécies nativas da Mata Atlântica cadastrado no SINAFOR;

Plano de Drenagem Pluvial, contenção de encostas e controle de terraplanagem para preservação da estabilidade do Morro do Cabeço.

4.4. **Preservação Obrigatória da Infraestrutura de Saneamento**:

Garantia incondicional de preservação, estanqueidade e integridade física do **reservatório público de água em concreto armado** existente no local, operado pela concessionária de saneamento local (CONASA), assegurando acesso irrestrito das equipes técnicas de manutenção e vedando qualquer interferência operacional.

4.5. **Requisitos Sociais, de Acessibilidade e Métodos Construtivos (Critérios da Licitação)**:

Gratuidade e Política Tarifária Social: Gratuidade permanente do acesso público às praças e passarelas abertas de contemplação. Garantia e ampliação de **acesso gratuito** para **alunos e grupos**

das escolas da rede pública municipal de Itapema no Espaço Museu, no mirante intermediário e no Jardim Sensorial, e aplicação de **percentual de desconto** sobre os ingressos dos atrativos pagos para moradores de Itapema e dos municípios da região da Costa Esmeralda;

Métodos Construtivos e Celeridade (Lean Construction): Obrigatoriedade do uso de métodos construtivos industrializados (estruturas metálicas pré-fabricadas, lajes steel deck, divisórias drywall) para garantir rapidez de implantação e menor impacto no entorno urbano, minimizando ruídos e poeira no bairro Canto da Praia, com **compromisso formal de cumprimento do cronograma de implantação**;

Impacto Social e Empregos Locais: Plano formal de priorização e capacitação de mão de obra local na operação, com geração estimada de cerca de 50 empregos diretos e **até** 75 empregos indiretos;

Disponibilização do Espaço para o Município: Compromisso de cessão gratuita de espaços do complexo (como o Cubo de Vidro ou o Mirante Principal) para a realização de no mínimo **2 (dois) eventos públicos oficiais por ano** promovidos pela Prefeitura Municipal de Itapema, além de parcerias em datas comemorativas, incluindo atrações temáticas integradas às promovidas pelo Município;

Eficiência Energética, Soluções Ambientais e Mobilidade Sustentável: Geração fotovoltaica (painéis ou vidros com tecnologia fotovoltaica), sistema de captação e reuso de águas pluviais e gestão de resíduos sólidos; infraestrutura para veículos elétricos (estação de carregamento no estacionamento) e paraciclos equipados com vestiários e espaço para manutenção de bicicletas;

Acessibilidade Universal: Garantia de acessibilidade por rampas e elevadores em 100% dos ambientes, com plena conformidade à NBR 9050 em todos os atrativos, elevadores e comunicação tátil/sonora;

Espaço Público e Promoção da Cultura Local: Garantia de praça de acesso público e implantação de museu voltado à história de Itapema (Espaço Museu);

Diversificação da Oferta e Redução da Sazonalidade: Apresentação de plano de negócios que demonstre a atração de visitantes durante todo o ano, inclusive fora da alta temporada de verão, integrando o Espaço Museu, as Salas Imersivas, o Jardim Sensorial e os espaços gastronômicos e comerciais.

4.6. **Dos Requisitos de Qualificação Técnica e Opções de Execução de Obras (Regramento Retificado)**:

Em conformidade com o regramento retificado do certame e as normas de habilitação técnica, a Licitante/Concessionária poderá optar por:

OPÇÃO I — Execução Direta: A própria Licitante/Concessionária executará diretamente as obras e serviços de engenharia, comprovando registro no CREA/CAU e acervo técnico da empresa; OU

OPÇÃO II — Contratação de Construtora Especializada: A Licitante contratará empresa Construtora especializada para a execução integral das obras, devendo apresentar na fase de habilitação a indicação da construtora, certidão do CREA/CAU, instrumento formal de vinculação (pré-contrato ou contrato) e a documentação de capacidade técnica da construtora indicada. A Concessionária permanece integralmente responsável perante o Poder Concedente.

Parcelas de Maior Relevância Técnica e Econômica para Comprovação Técnico-Operacional:

Execução de edificação em alvenaria;

Execução de estrutura de concreto armado ou pré-fabricado/pré-moldado;

Execução de estrutura metálica;

Execução de esquadrias de vidro do tipo pele de vidro ou fachada envidraçada estrutural.

Forma de Comprovação Admitida: Atestado(s) de capacidade técnica, Certidões de Acervo Técnico (CAT/RRT), Alvarás de Construção, Certidões de Habite-se, Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente baixados e certificados, admitido o somatório de atestados, ou tantos outros documentos técnicos necessários para a comprovação da execução das parcelas exigidas.

Requisitos Técnico-Profissionais Complementares: Além das exigências acima, e considerando a complexidade das obras, serviços e atividades operacionais, a Licitante (ou a construtora indicada, na OPÇÃO II) deverá apresentar, nos termos do edital e para análise do órgão técnico competente da Administração:

Certidão de registro válida da empresa junto ao CREA ou ao CAU da respectiva sede ou domicílio;
Declaração formal indicando o responsável técnico pela execução do objeto, acompanhada da respectiva certidão de registro profissional válida;
Comprovação do vínculo do responsável técnico com a empresa, mediante contrato de prestação de serviços, vínculo empregatício, ato constitutivo ou declaração de contratação futura com anuência do profissional;

A indicação do mesmo responsável técnico por mais de uma licitante não implicará inabilitação automática. Nessa hipótese, a Comissão de Contratação realizará diligência para verificar a efetiva disponibilidade do profissional, a regularidade dos vínculos declarados e a existência de eventual conflito de interesses ou indício de fraude, assegurando análise individualizada, decisão fundamentada e observância dos princípios da isonomia, competitividade e razoabilidade.

Declaração de pleno conhecimento do local e de suas condições ambientais, urbanísticas e técnicas, mediante visita técnica ou declaração formal de dispensa de vistoria, responsabilizando-se a licitante pelos aspectos inerentes à futura execução contratual.

4.7. **Comprovação de Patrimônio e Qualificação Econômico-Financeira**: Para fins de habilitação econômico-financeira, a licitante deverá comprovar capacidade compatível com a magnitude do empreendimento, mediante apresentação da documentação exigida no edital, observados os parâmetros da Lei nº 14.133/2021, incluindo, no mínimo:

1.1.1.1. Comprovação de Patrimônio Líquido mínimo correspondente a 5% (cinco por cento) do valor estimado da contratação (R$ 2.979.762,96), admitida, no caso de consórcio, a soma dos patrimônios líquidos das consorciadas, com o acréscimo previsto no item 6.2, na forma do edital;
Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei. Para empresas constituídas há menos de 2 (dois) anos, a exigência ficará limitada ao último exercício social, conforme art. 69, § 6º, da Lei nº 14.133/2021. Para empresas constituídas no exercício social em curso, que ainda não possuam exercício social encerrado, será admitida a apresentação do balanço de abertura, devidamente formalizado na forma da legislação aplicável.
Documentação contábil específica aplicável às diferentes naturezas societárias, inclusive apresentação por meio do SPED, quando cabível;

No caso de empresa estrangeira, apresentação da documentação contábil compatível com as exigências legais aplicáveis, devidamente convertida e formalizada;
Certidão Negativa de Falência emitida pelo distribuidor da Comarca da sede da licitante, com data de expedição não superior a 90 (noventa) dias quando não constar no corpo da certidão o prazo de validade da mesma.

Observância das regras específicas aplicáveis à participação em consórcio, inclusive quanto aos acréscimos de qualificação econômico-financeira previstos em lei e no edital.

4.8. **Da Compatibilidade de Atividade Econômica, Consórcios e Eventual Sociedade de Propósito Específico (SPE)**: A licitante deverá comprovar compatibilidade entre seu objeto social e as atividades a serem desempenhadas na concessão, admitindo-se descrição equivalente das atividades pertinentes à implantação, operação, gestão, manutenção, conservação e exploração econômica do Mirante do Encanto. A ausência de CNAE exatamente idêntico ao objeto da concessão não constituirá, por si só, motivo de inabilitação, devendo prevalecer a análise material da compatibilidade do objeto social com o objeto licitado. Na hipótese de participação em consórcio, a compatibilidade poderá ser demonstrada pelas consorciadas, respeitada a repartição de responsabilidades constante do compromisso de constituição do consórcio e observadas as exigências do edital. Caso a adequação cadastral não esteja plenamente implementada na fase de habilitação, poderá ser exigido compromisso formal de inclusão de CNAE compatível até a assinatura do contrato ou de constituição de SPE, quando prevista no edital, com objeto social e enquadramento compatíveis com a execução contratual. Para tal finalidade, poderão ser exigidos, entre outros documentos:

Contrato ou estatuto social vigente;
Comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ;
Compromisso formal de adequação cadastral ou de constituição de SPE, se for o caso;
Documentação atualizada da SPE ou da licitante, previamente à assinatura do contrato.

5. DOS ESTUDOS PRÉVIOS (Lei Municipal nº 4.878/2026, art. 7º)

5.1. A estruturação da concessão foi precedida da elaboração dos estudos técnicos obrigatórios exigidos pelo art. 7º da Lei Municipal nº 4.878/2026, os quais integram o Estudo de Viabilidade Técnico-Econômica e Financeira (EVTF) e os Anexos do Edital:

Plano de investimentos (CAPEX) e cronograma físico-financeiro;

Estimativa detalhada de custos operacionais (OPEX) e receitas tarifárias/comerciais;

Modelo de remuneração e outorga;

Matriz Objetiva de Riscos (Anexo IX);

Delimitação georreferenciada da Área da Concessão (7.297,70 m² no Canto da Praia);

Inventário Inicial dos Bens Existentes e identificação dos Bens Reversíveis.

6. DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Considerando a natureza jurídica do objeto — concessão onerosa de uso de bem público —, o valor da contratação não se refere a despesa pública ou aquisição direta pelo Município, mas à contrapartida econômica e aos investimentos privados que serão aportados pela Concessionária.

6.2. **Consolidação dos Parâmetros Financeiros Retificados**:

CAPEX (Investimento Estimado em Obras e Equipamentos): **R$ 56.757.389,65**;

Valor Mínimo da Outorga Fixa: **R$ 2.837.869,48** (dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e oito centavos), correspondente ao parâmetro de 5% sobre o CAPEX inicial;

Condições de Pagamento da Outorga: Parcelada até **30 (trinta) parcelas anuais, iguais e sucessivas**, com carência de 12 (doze) meses após o início da operação do equipamento, reajustadas monetariamente a cada 12 meses pela variação do **IPCA/IBGE**;

Valor Estimado Referencial do Contrato: **R$ 59.595.259,13** (somatório nominal do investimento obrigatório e do valor mínimo da outorga);

Patrimônio Líquido Mínimo para Habilitação: **R$ 2.979.762,96** (5% do valor estimado do contrato). Para consórcios, aplica-se acréscimo de 10% (R$ 3.277.739,25), salvo consórcios formados exclusivamente por MEs/EPPs;

6.3. **Premissas da Estimativa**: Não se aplica ao presente caso o modelo tradicional de preços unitários referenciais típico das contratações administrativas comuns. A estimativa do valor econômico da concessão foi fundamentada no EVTF, que considerou, entre outros elementos:

A área útil disponível para exploração comercial e de serviços no Mirante;
Os custos projetados para implantação, operação e manutenção integral do equipamento turístico;
As receitas estimadas com base nas atividades comerciais, turísticas e acessórias previstas no estudo conceitual do empreendimento;
O potencial de retorno ao concessionário, observado o comportamento da demanda local e a sazonalidade turística;
As novas edificações multifuncionais e demais intervenções previstas no projeto de revitalização.

6.4. **Critério de Julgamento e Natureza da Outorga Mínima**: Com base nessas premissas, definiu-se o valor estimado da outorga fixa mínima, que servirá como parâmetro de referência econômico-financeira para a estruturação e o lançamento do processo licitatório. Em razão do critério de julgamento adotado — **MAIOR OFERTA DE OUTORGA** para a Administração Pública —, essa estimativa tem por finalidade indicar o valor mínimo da outorga fixa a ser ofertada pelos licitantes, não se confundindo com limite máximo da proposta nem com valor contratual fechado e imutável. A outorga fixa, em consonância com práticas consolidadas em concessões públicas, corresponde ao parâmetro de 5% do valor estimado do investimento, com as condições de pagamento definidas no item 6.2, na forma a ser detalhada no edital e no contrato.

6.5. A presente modelagem financeira assegura transparência, segurança jurídica e aderência aos parâmetros de mercado, refletindo critérios técnicos adequados à sustentabilidade econômica da concessão e ao atendimento do interesse público. Assim, a estimativa apresentada atende aos requisitos do art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, bem como ao art. 11 da Lei Municipal nº 4.878/2026, ajustando-se às particularidades da concessão onerosa de uso para exploração econômica, sem prejuízo de posterior detalhamento no edital, no contrato e nos documentos complementares da modelagem.

6.6. **Critérios para Definição da Melhor Proposta**: Com base nos parâmetros técnicos, econômico-financeiros e sociais do EVTF, a melhor proposta será definida da seguinte forma:

Critério econômico-financeiro (julgamento): será vencedora a proposta que ofertar o **MAIOR OFERTA DE OUTORGA fixa**, observado o mínimo de R$ 2.837.869,48 (cerca de R$ 2,83 milhões), equivalente a 5% do CAPEX, com pagamento nas condições do item 6.2;

Compromissos obrigatórios da proposta: os critérios de modicidade tarifária e acessibilidade de preços, de qualificação técnico-operacional, de impacto social e comunitário, de sustentabilidade ambiental e inovação e de qualidade do projeto turístico (item 4.5) constituem condições mínimas obrigatórias, cujo atendimento será exigido de todas as licitantes, sob pena de desclassificação, e integrará as obrigações contratuais da Concessionária;

Outorga variável: a disputa por percentual de repasse sobre a receita bruta da operação ao longo dos 30 anos foi considerada como alternativa, mas não integra a presente modelagem, cuja equação econômico-financeira, validada no EVTF, prevê remuneração da Administração exclusivamente por outorga fixa; sua eventual adoção dependeria de revisão do EVTF, do edital e da minuta contratual.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

7.1. Em atenção ao art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foram avaliadas três alternativas de ação pela Administração Pública:

Alternativa Analisada	Vantagens Identificadas	Desvantagens / Inviabilidades	Conclusão Técnica
1. Manutenção da Gestão Direta Municipal	Controle público direto sem necessidade de mediação contratual.	Custo anual superior a R$ 660 mil aos cofres públicos; incapacidade de realizar os R$ 56,75M em investimentos; alta defasagem estrutural.	Inviável: Mantém a sangria do orçamento municipal e a subutilização do espaço.
2. Contratação Tradicional de Obras (Lei 14.133/21)	Realização de obras públicas pontuais.	Exige alocação direta de recursos orçamentários próprios; não resolve a gestão comercial nem gera receitas de outorga.	Inviável: Inexistência de disponibilidade orçamentária própria para o investimento total.
3. Concessão Onerosa de Uso (30 anos) — Solução Adotada	Aporte 100% privado do CAPEX (R$ 56,75M); recebimento de Outorga Mínima de R$ 2,837M; gestão profissional; preservação do acesso gratuito.	Exige acompanhamento e fiscalização contratual estruturada pelo Município.	Vencedora / Recomendada: Solução mais eficiente, vantajosa e sustentável para o interesse público.

7.2. **Levantamento de Mercado**: O levantamento considerou a singularidade e a relevância estratégica do equipamento como marco turístico de Itapema. O Mirante recebe cerca de 200 mil visitantes anuais, com acesso gratuito às suas áreas públicas, e a estrutura existente — composta pelo mirante, praça pública, elevador panorâmico e espaço gastronômico — apresenta custos anuais de manutenção e operação superiores a R$ 660 mil. A pesquisa contemplou o fluxo turístico de Itapema, que ultrapassa 500 mil turistas por ano, e analisou a expansão do setor turístico no Estado de Santa Catarina. Foram levantados dados sobre preços praticados no mercado regional para lojas temáticas, restaurantes panorâmicos, locação de espaços para eventos, publicidade e estacionamento, bem como realizadas reuniões e sondagens com operadores e agentes dos setores de turismo, eventos e comércio local e regional para aferir a atratividade e a viabilidade do empreendimento.

7.3. O EVTF, fundamentado nesse levantamento, evidencia que o público visitante do Mirante é majoritariamente doméstico, com tendências de ampliação do turismo interno e recuperação do turismo internacional no Estado. A análise inclui estudos de sazonalidade e projeção de cenários pessimista, moderado e otimista, considerando o perfil dos cerca de 200 mil visitantes anuais do Mirante e dos mais de 500 mil turistas que visitam a cidade. Essas informações foram essenciais para definir práticas usuais de remuneração, estabelecer formas e prazos de pagamento da outorga fixa mínima, estruturar os mecanismos de fiscalização das receitas e definir garantias contratuais. A modelagem financeira resultante baseia-se em dados reais de custos operacionais, margens de receita e prazos de retorno do investimento compatíveis com o contexto local.

7.4. **Avaliação Detalhada das Alternativas**:

Gestão pública sem cobrança de ingresso (situação atual): O Mirante é mantido pela Prefeitura sem cobrança de ingressos. O espaço registra cerca de 200 mil visitantes anuais, mas sofre com falta de manutenção do elevador e da escada, ausência de estacionamento e uso limitado do espaço gastronômico, com custos de manutenção e gestão superiores a R$ 660 mil por ano. Como limitações, o poder público precisa arcar com os investimentos de revitalização, a captação de receitas é restrita e o tempo de permanência dos visitantes permanece baixo, reduzindo o impacto econômico local. Sem investimento privado, torna-se difícil implantar novos atrativos (restaurantes, centro cultural, atividades de aventura) previstos no Plano de Mix do Termo de Referência.

Concessão onerosa de uso (solução adotada): O parceiro vencedor deverá elaborar projetos, obter licenças, executar obras e operar o complexo por 30 anos, conforme o EVTF, que indica viabilidade econômica com Taxa Interna de Retorno (TIR) superior à Taxa Mínima de Atratividade (TMA). A Concessionária poderá explorar receitas de ingressos de atrações opcionais, locação de espaços comerciais e para eventos, publicidade e estacionamento, além de atividades de lazer e entretenimento, preservado o acesso gratuito às áreas de uso comum. Exemplos de concessões de equipamentos públicos (benchmarks) mostram que investimentos significativos resultam em revitalização, criação de novas atividades de aventura, maior permanência de visitantes e incremento de receitas municipais. A concessão permitirá ampliar o tempo de permanência com novos atrativos (restaurantes, cafeterias, lojas de souvenirs, espaços para eventos e atividades de entretenimento), diversificando fontes de receita e gerando empregos locais, além de assegurar a outorga fixa ao Município e o aumento da arrecadação de ISS sobre as atividades comerciais.

7.5. Com base nos dados levantados no EVTF, a tabela a seguir apresenta o comparativo, por critério, entre a gestão pública direta e a concessão onerosa:

Critério	Gestão Pública	Concessão Onerosa
Investimentos	Dependem do orçamento municipal; limitados à manutenção básica.	Investimentos privados sem contrapartida pública; possibilidade de obras de revitalização, novos atrativos e estacionamento.
Receitas para o Município	Receitas restritas (loja própria ou eventos pontuais); custos anuais superiores a R$ 660 mil.	Outorga fixa ao Poder Concedente, ISS sobre atividades comerciais e aumento da permanência dos turistas.
Qualidade dos serviços	Problemas de manutenção e falta de estacionamento.	Serviços especializados e inovações.
Tempo de permanência e atratividade	Baixo, devido à ausência de atrativos complementares.	Alto, com mix de restaurantes, lojas, atrações culturais e áreas de convivência, além de experiências imersivas que aumentam a visitação e a permanência no local.
Sustentabilidade ambiental e social	Cumpre exigências mínimas, mas carece de recursos para melhorias.	Concessões exitosas mostram que os investimentos podem incluir soluções sustentáveis (energia renovável, reciclagem, monitoramento da fauna).

7.6. **Justificativa Técnica e Econômica da Solução Escolhida**: O art. 18 da Lei nº 14.133/2021 determina que o ETP evidencie o problema a ser resolvido e apresente o levantamento de mercado com análise de alternativas e justificativa técnica e econômica da solução escolhida. Com base no EVTF, no Termo de Referência e na pesquisa de mercado realizada, observa-se que:

O Mirante do Encanto enfrenta defasagem estrutural (manutenção insuficiente, ausência de estacionamento, área gastronômica subutilizada) e baixa captura de valor econômico, apesar da elevada visitação gratuita;
O mercado turístico de Santa Catarina está em expansão, e governos municipais e estaduais vêm adotando concessões de mirantes e parques para atrair investimentos privados, melhorar serviços e aumentar a permanência dos visitantes;
Benchmarks de concessão no Brasil demonstram que a gestão privada, aliada ao controle público, gera benefícios significativos: investimentos elevados (R$ 47,6 milhões no Parque do Caracol), ampliação de atividades, maior arrecadação tributária e repasses para projetos socioambientais;
O modelo de concessão preserva o bem público (não há privatização) e estabelece contrato de longo prazo para permitir que o investidor recupere os recursos mediante receitas de ingressos de atrações opcionais, estacionamento, alimentação e eventos;
O EVTF conclui que o projeto é economicamente viável, com TIR superior à TMA, Valor Presente Líquido (VPL) positivo e payback satisfatório no prazo de 30 anos, sinalizando que a concessão pode atrair operadores qualificados.

7.7. Diante disso, a concessão onerosa surge como a melhor solução para revitalizar o Mirante do Encanto, pois atenderá às exigências legais de sustentabilidade e inclusão social, promoverá a integração com a comunidade local, diversificará a oferta turística e fortalecerá a economia de Itapema. Ao assumir a implantação, a operação e a manutenção do complexo, o parceiro privado desonerará o Município de despesas anuais superiores a R$ 660 mil e proporcionará melhorias que o poder público não poderia realizar sozinho. A escolha representa a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e social e está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade e gestão por resultados previstos na Lei nº 14.133/2021; abandonar essa modelagem em favor de formas tradicionais de contratação resultaria em maior custo público, fragmentação da gestão, perda de sinergia e menor valorização do Mirante como ativo urbano estratégico.

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste na concessão onerosa de espaço público para implantação, operação, gestão e manutenção do Mirante do Encanto, preservando a titularidade pública e assegurando a remuneração da Administração por outorga fixa. A concessão responde às necessidades identificadas: grande afluxo anual de visitantes, acesso atualmente gratuito e passivos de manutenção; baixa permanência média e insuficiência de estacionamento; e custos anuais de manutenção e gestão superiores a R$ 660 mil. A solução estrutura-se nos seguintes elementos:

I. Revitalização e modernização da infraestrutura existente: Será obrigação da Concessionária executar projeto de requalificação física, urbanística e ambiental, observando as diretrizes do Termo de Referência e os projetos que o integram, incluindo, no mínimo:

Recuperação/modernização de elementos estruturais e de visitação (mirante, circulações, guarda-corpos, acessos, escada helicoidal e elevador panorâmico);
Implantação de mobiliário urbano, paisagismo e áreas de convivência (piqueniques, descanso, contemplação), sanitários e pontos de apoio;
Soluções de drenagem, eficiência energética e hídrica, manejo de resíduos e adoção de materiais e processos sustentáveis;
Sinalização integral (turística, interpretativa, de segurança e de acessibilidade), compatível com os parâmetros ambientais e urbanísticos locais;
Ampliação e ordenação do estacionamento e dos modais de acesso, mitigando o gargalo atual;
Áreas multiuso (eventos, cultura, exposições) e espaços comerciais e gastronômicos dimensionados de modo funcional.

II. Operação e manutenção contínua do complexo: Por todo o prazo contratual, incumbirá à Concessionária a limpeza, a manutenção predial e preventiva/preditiva, a roçada e poda, o controle ambiental e a vigilância patrimonial; a gestão de acesso e do fluxo de visitantes, o atendimento ao público e as rotinas de segurança; o monitoramento de impactos e a execução de medidas de mitigação; e o relato operacional periódico conforme planos e rotinas definidos no Termo de Referência e no Contrato.

III. Exploração ordenada de atividades comerciais e de serviços: A Concessionária poderá implantar e operar atividades compatíveis com o uso público, turístico e sustentável da área, respeitando a legislação e os projetos aprovados, tais como locação de espaços comerciais fixos, operações gastronômicas e serviços ao visitante; locação de áreas para eventos (corporativos, culturais, sociais) e

ensaios/filmagens; publicidade e patrocínios compatíveis; e estacionamento e receitas acessórias correlatas.

IV. Modelo econômico-financeiro: A remuneração da Administração Pública dar-se-á por meio de Outorga Fixa, paga em parcelas iguais e anuais, nas condições e valores definidos nos documentos parte integrante do processo.

V. Preservação do uso gratuito para a garantia do interesse público: Será mantido o acesso público gratuito aos elementos e áreas definidos como de uso comum, vedada a exclusividade de uso. A cobrança restringe-se a serviços e atrações opcionais (por exemplo, experiências temáticas, áreas reserváveis, estacionamento, comércio e serviços de alimentação), conforme a modelagem aprovada e observada a política tarifária social prevista no item 4.5.

VI. Prazo contratual: O prazo de concessão será de 30 (trinta) anos, compatível com a natureza dos investimentos a serem realizados e com a Lei Municipal nº 4.878/2026, garantindo a amortização adequada e o retorno do capital investido, conforme apurado no EVTF, sem prejuízo ao interesse público.

VII. Modelo de gestão e controle: O contrato estabelecerá indicadores de desempenho e metas mínimas, monitorados pela Administração por meio de fiscalização técnica, planos de trabalho e relatórios periódicos, descritos no Termo de Referência. Preverá, ainda, penalidades, reequilíbrio econômico-financeiro e rescisão nos termos legais, além do acompanhamento pelo Grupo Técnico Gestor do Contrato (item 11).

VIII. Apoio técnico especializado à fiscalização: Dada a complexidade do objeto — que envolve intervenções urbanas, conservação ambiental, operação de equipamentos, gestão de receitas, serviços ao público e cumprimento de metas de desempenho —, a Administração poderá, com fundamento no § 3º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, contratar empresa ou entidade especializada para prestar apoio técnico à fiscalização, incluindo avaliação técnica das obras de requalificação; verificação da conformidade das atividades operacionais com o projeto aprovado e os normativos ambientais e urbanísticos; monitoramento de indicadores de desempenho e de metas contratuais; e apoio à aplicação de penalidades ou à condução de processos de reequilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso. Essa contratação observará os princípios da impessoalidade, especialização e independência técnica, podendo abranger serviços de consultoria técnica, engenharia e gestão contratual, conforme a legislação e o edital (item 12).

A estrutura de governança contratual preverá, ainda:

Planos de trabalho;
Cronogramas físico-financeiros;
Relatórios periódicos da Concessionária com dados financeiros, operacionais, ambientais e de manutenção;
Sistema informatizado de acompanhamento compartilhado com a Administração;
Comitê de acompanhamento e fiscalização, composto por representantes do poder público e, facultativamente, da sociedade civil;
Nomeação do Grupo Técnico Gestor do Contrato, dentre servidores de diversos órgãos técnicos, para a fiscalização do contrato.

IX. Matriz de riscos e equilíbrio econômico-financeiro (arts. 18 e 19 da Lei Municipal nº 4.878/2026): a matriz objetiva de riscos integra o EVTF (Anexo IX); a recomposição do equilíbrio será assegurada em caso de força maior, fato do príncipe ou alteração unilateral relevante.

X. Garantias, integridade e controle (arts. 20 a 22 da Lei Municipal nº 4.878/2026): garantia de execução contratual e proposta proporcional aos investimentos, nos termos do item 6.2; programa de integridade obrigatório; e transferência de controle societário sujeita a prévia autorização.

XI. Fiscalização, transparência e controle social (arts. 14 a 17 da Lei Municipal nº 4.878/2026): fiscalização permanente pelo Município; indicadores e metas de desempenho; possibilidade de Comitê de Acompanhamento; e divulgação pública de relatórios.

XII. Intervenção, encampação e reversão (arts. 25 a 28 da Lei Municipal nº 4.878/2026): possibilidade de intervenção temporária; encampação mediante indenização; continuidade dos serviços em caso de extinção; e reversão dos bens em perfeito estado ao Município.

8.2. Tais medidas garantem à Administração efetividade no controle da execução contratual, asseguram a transparência da gestão, previnem desvios e asseguram o cumprimento dos objetivos do contrato com foco em resultados, conforme os princípios da eficiência e do interesse público estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

9. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Nos termos do art. 18, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se a opção pelo **não parcelamento do objeto**. O Complexo do Mirante do Encanto constitui um conjunto arquitetônico, turístico e operacional indivisível.

9.2. A divisão das obras, da operação comercial, do estacionamento ou da manutenção entre diferentes contratados comprometeria a unidade arquitetônica, criaria conflitos de responsabilidade operacional e inviabilizaria a equação econômico-financeira do projeto. A competitividade do certame é assegurada pela permissão de participação de empresas em consórcio.

9.3. A gestão integrada engloba múltiplos componentes físicos, ambientais, operacionais e econômicos, e a fragmentação do objeto em lotes distintos comprometeria a eficiência, a segurança contratual e o equilíbrio econômico-financeiro da concessão, acarretando perda de sinergia, aumento dos custos administrativos e elevação dos riscos contratuais, devido à complexidade de coordenação entre diferentes prestadores em um equipamento público contínuo e ambientalmente delicado. A admissão de consórcios, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, viabiliza a participação de grupos com especializações diversas — como engenharia, gestão de ativos, serviços turísticos e manutenção urbana —, aproveitando competências técnicas complementares e ampliando o leque de potenciais licitantes. Assim, o não parcelamento garante a eficiência e a integridade da gestão, a solução integrada do projeto e a mitigação adequada dos riscos, mantendo-se a competitividade.

10. DO DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. A concessão onerosa do Mirante do Encanto alcançará os seguintes resultados estratégicos para o Município de Itapema:

Economicidade e Eficiência Orçamentária: Eliminação da despesa anual de R$ 660 mil em manutenção e captura de R$ 2,83 milhões em receita direta de outorga;

Injeção de Investimentos Privados: Realização de R$ 56,75 milhões em benfeitorias, obras e novos atrativos turísticos sem uso de recursos públicos;

Desenvolvimento Socioeconômico: Estimativa de geração de cerca de 50 empregos diretos e 75 indiretos na operação, além da dinamização do comércio e gastronomia no Canto da Praia;

Qualificação do Produto Turístico: Transformação do Mirante em complexo de turismo de experiência com funcionamento contínuo durante todo o ano, integrando Espaço Museu, Salas Imersivas, Jardim Sensorial e espaços gastronômicos e comerciais, reduzindo a sazonalidade;

Liberação Orçamentária: A transferência dos investimentos iniciais, da revitalização, da operação, da manutenção e da gestão à Concessionária evita a aplicação direta de recursos orçamentários, liberando orçamento para áreas essenciais como saúde, educação e mobilidade urbana, sem prejuízo à qualidade e à continuidade dos serviços prestados à população;

Otimização dos Recursos Humanos: As atividades operacionais, de manutenção e de vigilância serão executadas pelo parceiro privado, eliminando a necessidade de contratação ou deslocamento de servidores públicos para funções não finalísticas da Administração, com melhor aproveitamento do quadro funcional municipal e redução de encargos trabalhistas indiretos;

Aproveitamento dos Recursos Materiais e da Infraestrutura Existente: A estrutura e os espaços físicos atualmente disponíveis serão utilizados de forma racional e sustentável; trilhas, áreas verdes, infraestrutura básica e características naturais serão preservadas e potencializadas, reduzindo custos de intervenção e maximizando a capacidade instalada do equipamento;

Geração de Receitas Públicas e Eficiência na Execução Integrada: O Município passa a ser remunerado pela cessão do uso do bem público, gerando recursos que poderão ser aplicados em políticas públicas e na manutenção de áreas verdes; e a atuação integrada de uma única entidade, ou consórcio, nas frentes de obras, operação, manutenção e exploração econômica promove melhor coordenação entre as etapas, evita desperdícios, reduz a fragmentação de responsabilidades e eleva o desempenho global do serviço.

10.2. Dessa forma, a estrutura proposta assegura à Administração Pública a concretização de resultados mensuráveis em economicidade, eficiência e sustentabilidade fiscal, em estrita consonância com os princípios norteadores da Lei nº 14.133/2021.

11. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A Administração promoverá a preparação institucional necessária para a fiscalização e a gestão do contrato de concessão do Mirante do Encanto, considerando as especificidades técnicas do equipamento (acessibilidade universal, operação do elevador panorâmico e da escada helicoidal, ordenamento do estacionamento e dos fluxos de visitantes, sustentabilidade e segurança do público) e a dinâmica econômico-financeira (outorga e receitas acessórias) prevista no Termo de Referência e no EVTF.

11.1. **Constituição do Grupo Técnico Gestor do Contrato**: Edição de Portaria do Prefeito Municipal nomeando comissão multidisciplinar de servidores municipais (Engenharia, Meio Ambiente, Turismo, Finanças e Jurídico) para acompanhar a elaboração de projetos, fiscalizar obras, emitir termos de aceite e monitorar o cumprimento do Contrato.

11.2. **Composição Complementar e Competências do Grupo**: Além das áreas indicadas no item 11.1, o Grupo Técnico Gestor do Contrato contará com representantes das áreas de mobilidade/estacionamento, fiscalização de contratos e contabilidade, competindo-lhe acompanhar a implantação e a operação, validando planos, cronogramas e relatórios da Concessionária; fiscalizar a manutenção preventiva/preditiva de elementos críticos (elevador panorâmico, escada, guarda-corpos, sinalização, sanitários e sistemas elétrico-hidrossanitários); e conferir a conformidade urbanística, ambiental, de acessibilidade e de segurança do visitante.

11.3. **Estruturação do Acompanhamento Contratual**: Disponibilização de sistema eletrônico para recebimento de relatórios periódicos de desempenho e fiscalização dos indicadores operacionais.

11.4. **Capacitação e Reciclagem dos Servidores Designados**: Será implementado programa de capacitação específica, com ênfase em gestão e fiscalização de concessões de uso de bem público de médio/longo prazo; monitoramento por indicadores de desempenho (nível de serviço de limpeza e manutenção, disponibilidade de equipamentos, qualidade da experiência do visitante, segurança e acessibilidade); rotinas de gestão de riscos operacionais e de segurança de visitantes; e diretrizes de sustentabilidade (eficiência hídrica/energética, manejo de resíduos) e de uso público gratuito das áreas comuns definidas no Termo de Referência. A capacitação poderá ser realizada por escolas de governo e/ou fornecedores especializados, inclusive os eventualmente contratados para apoio técnico à fiscalização.

11.5. **Instrumentos de Acompanhamento e Controle**: A Administração padronizará modelos de relatório (implantação, operação, manutenção, atendimento ao público, sustentabilidade e segurança); checklists de fiscalização em campo, com periodicidade mínima e registros fotográficos/georreferenciados das vistorias; e cronograma de inspeções e matriz de responsabilidades entre os órgãos municipais.

11.6. **Apoio Técnico Complementar**: A Administração poderá contratar apoio técnico especializado para subsidiar a fiscalização, nos termos do § 3º do art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e do item 12, com foco na validação técnica de projetos, obras e comissionamento de sistemas (especialmente o elevador panorâmico e os dispositivos de segurança/acessibilidade) e na aferição independente de indicadores de desempenho e do cumprimento de metas contratuais.

11.7. **Cronograma de Providências Administrativas (pré-contrato)**: Antes da assinatura do contrato, serão concluídas as seguintes etapas:

Designação do Grupo Técnico Gestor do Contrato e nomeação dos fiscais setoriais (técnico, operacional, econômico-financeiro e ambiental);
Capacitação inicial dos designados, com cronograma das reciclagens periódicas;
Definição dos modelos-padrão (relatórios, checklists, painéis, protocolos);
Configuração e testes do sistema informatizado/painel BI para recepção dos dados da Concessionária;
Aprovação do plano de fiscalização do 1º ano (frequências, metas e entregáveis);
Alinhamento de procedimentos internos para apuração, registro e cobrança da outorga;
Publicação da portaria de governança (competências, fluxos, prazos e forma de comunicação com a Concessionária).

11.8. Com essas providências, o Município assegura fiscalização ativa, transparente e eficiente durante todo o ciclo de vida contratual, com foco em resultados, integridade e atendimento ao interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

12. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Em conformidade com o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, o Poder Concedente poderá contratar **serviços especializados de apoio técnico de engenharia, arquitetura ou auditoria independente** para auxiliar o Grupo Técnico Gestor na análise dos projetos executivos, na fiscalização dos marcos construtivos e nas vistorias de recebimento de obras.

12.2. Tais contratações possuem caráter estritamente instrumental e complementar, sem qualquer transferência de competências decisórias municipais.

12.3. **Premissa e Justificativa da Interdependência**: A modelagem prevê que todo o investimento para implantação, operação e manutenção recaia por conta e risco da Concessionária, sem aportes financeiros diretos do Município, sendo as receitas oriundas da exploração de fontes dentro da área da concessão (atividades comerciais, eventos, estacionamento, publicidade), nos termos do Termo de Referência. Ainda assim, a complexidade técnica e operacional do objeto — elaboração de estudos e projetos executivos e complementares, obtenção de licenças, execução de obras, gestão das áreas, manutenção preventiva/corretiva integral (incluindo sistemas críticos como o elevador panorâmico e as estruturas de circulação) e operação contínua — exige acompanhamento técnico qualificado e contínuo pelo Poder Concedente. A governança prevista no Termo de Referência atribui ao Grupo Técnico Gestor do Contrato a competência para acompanhar marcos do cronograma, avaliar projetos e produtos, fiscalizar a execução e a operação e emitir termos de aceite, podendo convocar outros órgãos e instituições para participações pontuais, o que pressupõe expertise especializada e justifica, quando necessário, a contratação de apoio técnico.

12.4. **Escopo Indicativo**: As contratações abaixo não se confundem com o objeto da concessão nem substituem as obrigações da Concessionária, tendo natureza complementar e instrumental ao poder-dever de fiscalização do Município:

> Apoio técnico de engenharia/arquitetura: análise de conformidade de projetos executivos, metodologias construtivas, comissionamento e termos de aceite (provisório/definitivo), com foco em desempenho, acessibilidade e segurança do visitante;
> Apoio técnico ambiental/urbanístico: verificação de licenciamentos, condicionantes, medidas de mitigação/compensação, manejo de resíduos (PGRCC/PGRS) e conformidade com as diretrizes de sustentabilidade do Termo de Referência;
> Apoio técnico operacional/manutenção: avaliação de planos de manutenção preventiva, rotinas de inspeção e laudos de integridade das estruturas e equipamentos, em especial os de uso intensivo pelo público;
> Apoio econômico-financeiro: análise de demonstrações e pareceres sobre pedidos de reequilíbrio, quando cabível, resguardando a transparência e a arrecadação pública.

12.5. **Princípios, Limites e Resultado Esperado**: As eventuais contratações restringir-se-ão ao escopo necessário para apoiar a fiscalização, sem transferência de competências decisórias, que permanecerão com o Grupo Técnico Gestor do Contrato e as autoridades municipais competentes. A Administração poderá estruturar termos de referência objetivos, com entregáveis mensuráveis (relatórios técnicos, checklists de conformidade, pareceres de auditoria, notas técnicas), alinhados às

diretrizes e marcos do Termo de Referência (planejamento, implantação, aceite, operação e rotinas de fiscalização). Essa previsão reforça a governança, ampliando a capacidade do Município de acompanhar prazos, custos, qualidade, segurança e desempenho, sem onerar o erário com o CAPEX/OPEX do empreendimento — que permanecem sob responsabilidade integral da Concessionária —, sendo indispensável à efetividade do modelo, à transparência na arrecadação das receitas públicas e à proteção do interesse público durante toda a vigência contratual.

13. DO IMPACTO AMBIENTAL E MEDIDAS MITIGADORAS

13.1. O empreendimento está situado em área de sensibilidade ambiental no Morro do Cabeço. O Estudo Técnico Preliminar e o Diagnóstico Ambiental estabelecem como condicionantes obrigatórias:

Obtenção tempestiva de Autorização Ambiental (AUA) perante a FAACI/IMA;

Execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e resíduos sólidos operacionais (PGRS);

Medidas de contenção geotécnica e controle de erosão durante as fases de terraplanagem e fundação;

Compensação ambiental obrigatória por supressão vegetal restrita com replantio de espécies nativas da Mata Atlântica.

13.2. A modelagem envolve intervenções físicas e operacionais em área urbana com vegetação de Mata Atlântica, presença de fauna, grande fluxo de visitantes, instalações existentes (mirante, elevador panorâmico, escada helicoidal) e infraestruturas adjacentes (reservatório da CONASA, cuja preservação é exigida no item 4.4), o que demanda avaliação de impactos e medidas preventivas e mitigadoras ao longo das fases de projeto, obra e operação.

13.3. **Principais Impactos Ambientais Potenciais**:

Supressão/afetação de vegetação nativa e alteração paisagística decorrentes das obras (inclusive eventual demolição total ou parcial de estruturas do mirante existente, se prevista no projeto aprovado) e da implantação de novos acessos, estacionamentos e áreas de uso;
Geração de resíduos nas fases de obras e operação (RCC e resíduos sólidos urbanos), exigindo gerenciamento específico (PGRCC e PGRS);
Interferências temporárias no cotidiano da vizinhança, com ruído, vibração, movimentação de máquinas, tráfego de veículos e ocupação de áreas de canteiro, além de risco de emissão luminosa e incômodos em eventos noturnos;
Risco de contaminação por manejo inadequado de efluentes, óleos, tintas e outros insumos de obra/operação, com necessidade de tratamento de efluentes e conexão ao sistema municipal.

13.4. **Medidas Mitigadoras e Requisitos Ambientais**: A futura Concessionária deverá observar, como obrigação contratual, o seguinte conjunto de planos, programas e práticas:

Planejamento, licenciamento e comunicação: elaboração dos estudos ambientais e obtenção das licenças cabíveis, protocolados em nome do Município, com custos assumidos pela Concessionária; implementação de Programa de Comunicação Social desde o início, informando à comunidade cronogramas, interferências e medidas de mitigação;

Planos de gerenciamento de resíduos: desenvolvimento e execução do PGRCC (obras) e do PGRS (operação), abrangendo segregação na origem, armazenamento temporário, transporte e destinação final adequada;

Medidas em obras e canteiro: minimização de interferências no entorno com sinalização das obras, isolamento de áreas sensíveis, regras de conduta e planejamento de horários para reduzir o tráfego em picos e os incômodos por ruído; proteção da vegetação e do solo com cercamento de áreas sensíveis, controle de poeira, drenagem provisória, prevenção de carreamento de sedimentos e recomposição paisagística; gestão de materiais e RCC priorizando técnicas industrializadas, materiais recicláveis/inertes e reaproveitamento;

Medidas na operação e manutenção: adoção de soluções de eficiência hídrica e energética (iluminação eficiente, automação, redução de perdas); reaproveitamento de águas pluviais/servidas quando técnica e economicamente viável; tratamento de efluentes conectado à rede municipal ou a sistema adequado; coleta seletiva e logística reversa com pontos de entrega e parcerias para retorno de embalagens, eletrônicos, baterias e óleos; manutenção preventiva de estruturas e equipamentos com laudos periódicos; ordenamento do estacionamento para reduzir impactos de tráfego; gestão de eventos com controle de horários, níveis de ruído/iluminação e plano de limpeza reforçado; valorização e ampliação da vegetação nativa no entorno, integrando paisagismo e sombreamento;

Requisitos de baixo consumo, desfazimento e reciclagem: projetos e obras deverão privilegiar materiais sustentáveis, de baixo impacto e reciclabilidade; desfazimento responsável de estruturas temporárias e bens móveis ao término do contrato, com destinação final ambientalmente adequada, sem prejuízo da reversão dos bens reversíveis; logística reversa estruturada para fluxos prioritários integrada ao PGRS; compostagem de resíduos orgânicos quando aplicável;

Condições de habilitação e cláusulas contratuais: apresentação prévia dos planos específicos (licenciamento, PGRCC, PGRS, cronogramas e responsabilidades técnicas) nos prazos e formatos definidos; previsão de sanções pelo descumprimento (multas, suspensão de atividades, rescisão), sem prejuízo de responsabilização civil, administrativa e penal; acompanhamento pelo Grupo Técnico Gestor do Contrato, com fiscalização de marcos, aceites de produtos e verificação do desempenho ambiental e operacional.

14. DO POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

14.1. À vista dos elementos técnicos, operacionais, urbanísticos, ambientais, econômico-financeiros e jurídicos consolidados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação por meio de **concessão onerosa de uso do Mirante do Encanto pelo prazo de 30 anos** mostra-se **plenamente adequada, viável e vantajosa** para o atendimento do interesse público.

14.2. A solução desonera o erário municipal, assegura expressivos investimentos privados na modernização do equipamento, preserva incondicionalmente o acesso público gratuito às áreas abertas e estimula o desenvolvimento sustentável de Itapema/SC.

14.3. Destacam-se como fundamentos da adequação: a desoneração do erário, uma vez que os investimentos necessários à revitalização, modernização, operação e manutenção serão suportados pela Concessionária, por sua conta e risco; a geração de receitas públicas diretas, mediante pagamento

de outorga fixa; e a concentração, em um único arranjo contratual, das obrigações de investimento, operação, manutenção, exploração econômica e responsabilização do particular, o que favorece a eficiência administrativa, reduz a fragmentação contratual e amplia a capacidade de controle. Também é relevante a valorização do espaço urbano e o fortalecimento do turismo e da economia local, por meio de atividades gastronômicas, experiências de lazer, eventos, comércio e serviços de apoio ao visitante, sempre preservado o uso comum gratuito das áreas abertas e de fruição coletiva, com potencial de geração de empregos, incremento do tempo de permanência dos visitantes e fortalecimento do Mirante como ativo estratégico para o desenvolvimento local e para a identidade paisagística do Município.

14.4. A adequação é reforçada pela viabilidade técnica e econômico-financeira demonstrada no EVTF, que contempla projeções de receitas, investimentos, custos operacionais, premissas de remuneração, definição da outorga fixa mínima, prazo contratual compatível com a amortização dos aportes e parâmetros de sustentabilidade econômico-financeira, apresentando TIR superior à TMA, VPL positivo e retorno compatível com a modelagem proposta. Sob a perspectiva ambiental, urbanística e de governança, a contratação incorpora exigências de acessibilidade, sustentabilidade, conservação, mitigação de impactos e observância às normas aplicáveis, e prevê estrutura robusta de fiscalização, com metas e indicadores de desempenho, relatórios periódicos, Grupo Técnico Gestor do Contrato, capacitação dos servidores, possibilidade de apoio técnico especializado e instrumentos de monitoramento compartilhados com a Administração.

14.5. Por fim, a solução revela-se mais aderente e vantajosa do que as demais alternativas examinadas, notadamente a manutenção da gestão direta, por permitir a superação dos atuais passivos estruturais e operacionais sem aportes diretos do erário, assegurando a ampliação da oferta turística, a melhoria dos serviços, a geração de receitas públicas e a preservação da titularidade pública do bem. Dessa forma, posiciona-se favoravelmente à adequação da presente contratação, por se tratar da alternativa mais compatível com o caso concreto, com a capacidade institucional do Município e com os objetivos estratégicos de valorização urbanística, turística, econômica, ambiental e social do Mirante do Encanto, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.878/2026 e com a Lei nº 14.133/2021.

Itapema/SC, 09 de outubro de 2026.

ANA MARIA MOTTER PEREIRA:02458565956

Assinado de forma digital por ANA MARIA MOTTER PEREIRA:02458565956
Dados: 2026.10.09 17:21:22 -03'00'

_____

ANA MARIA MOTTER

Arquiteta e Urbanista / CAU A39185-9

Secretaria Municipal de Governo

MARCELO MARCIO CORREIA:05430447935

Assinado de forma digital por MARCELO MARCIO CORREIA:05430447935
Dados: 2026.10.09 17:16:23 -03'00'

_____

MARCELO MARCIO CORREIA

Secretário Municipal de Governo

Prefeitura Municipal de Itapema/SC