ANEXO I — TERMO DE REFERÊNCIA
CONCESSÃO ONEROSA DO COMPLEXO DO MIRANTE DO ENCANTO

1. INTRODUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Finalidade do Termo de Referência

O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer as condições, os requisitos técnicos e operacionais, as obrigações, os parâmetros de execução e fiscalização e demais diretrizes necessárias à concessão onerosa de uso do Mirante do Encanto, no Município de Itapema/SC, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.878/2026, a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei 8.987/1995, e demais normas aplicáveis .

1.2. Objeto da Concessão

O objeto da concessão consiste na concessão onerosa de uso de espaço público para revitalização de equipamento turístico, mediante implantação, operação, gestão, manutenção, conservação e exploração sustentável do Mirante do Encanto, no Canto da Praia, Município de Itapema/SC, incluindo a realização dos investimentos necessários, a elaboração dos projetos pertinentes, a obtenção das licenças e autorizações cabíveis, a execução das obras e a gestão das áreas públicas, privadas e atividades comerciais vinculadas à concessão.

1.3. Natureza da Concessão Onerosa

A concessão possui natureza onerosa, na modalidade de concessão de uso de bem público, com remuneração ao Poder Concedente mediante pagamento de outorga pela Concessionária, como contrapartida financeira pelo direito de uso, intervenção, operação e exploração econômica do bem público concedido, observadas as condições previstas no Edital, no Contrato e em seus anexos.

1.4. Referência ao Edital, Contrato e Anexos

As características, diretrizes, obrigações, parâmetros técnicos, especificações, condições de execução, matriz de riscos, estudos de referência, regras de operação, critérios de fiscalização e demais elementos necessários à execução do objeto estão indicados no Edital, no Contrato e em seus respectivos anexos, os quais deverão ser integralmente observados pela Concessionária durante toda a vigência contratual.

1.5. Diretrizes e Objetivos Estratégicos

A modelagem da concessão prioriza a requalificação física e funcional do equipamento, transformando-o em um atrativo turístico e cultural de padrão internacional, com diversificação da oferta gastronômica, áreas de contemplação, museologia, salas imersivas e sustentabilidade ambiental, mantendo incondicionalmente o uso comum público e gratuito das áreas abertas.

1.6. Situação Inicial e Características dos Bens Existentes

No estado inicial identificado na área concedida, destacam-se dois bens principais:

- **a) Estrutura do Mirante do Encanto:** Edificação turística vertical em concreto, composta por níveis de visitação, elevador panorâmico, escadas helicoidais, rampas, plataformas de contemplação e áreas de apoio.
- **b) Reservatório em Concreto Armado:** Estrutura física vinculada ao sistema público de abastecimento de água do setor Canto da Praia, operado pela concessionária de saneamento local (CONASA).

1.7. Identificação dos Bens Reversíveis

Todos os bens, edificações, atrativos, elevadores, passarelas e instalações incorporados ao Mirante do Encanto durante a concessão constituirão bens reversíveis e reverterão ao patrimônio do Município ao término do contrato de 30 anos, sem direito de retenção ou indenização. O reservatório de água em concreto armado, por ser ativo de saneamento público, não integra os bens reversíveis da concessão do Mirante.

2. PRAZO DA CONCESSÃO

2.1. Prazo de Vigência

A concessão será formalizada pelo prazo de **30 (trinta) anos**, observado o disposto na

Lei Municipal nº 4.878/2026, no Edital, no Contrato e nos demais anexos da concessão.

O prazo de vigência será contado a partir do início da operação e exploração do equipamento na área concedida, nos termos previstos no Edital e no Contrato.

2.2. Possibilidade de Prorrogação Motivada

O prazo de 30 (trinta) anos da concessão será contado a partir do início da operação e exploração econômica do empreendimento, formalizado mediante emissão do **Termo de Início da Operação** pelo Poder Concedente, após a verificação das condições técnicas, operacionais, de segurança, acessibilidade e licenciamento exigíveis.

Na hipótese de implantação por etapas, poderá ser autorizada a operação parcial mediante emissão do **Termo Parcial de Aceitação de Obras**, desde que a etapa concluída apresente condições de funcionamento autônomo e seguro, observadas as disposições do Edital e do Contrato. A autorização de operação parcial não afastará a obrigação de conclusão integral das obras e dos investimentos obrigatórios nos prazos estabelecidos, devendo o início da contagem do prazo da concessão observar a emissão do Termo de Início da Operação pelo Poder Concedente.

O prazo da concessão poderá ser prorrogado, quando legalmente admitido, mediante decisão prévia e fundamentada do Poder Concedente, demonstrando o interesse público, a vantajosidade da medida e a observância da legislação municipal aplicável, do Edital e do Contrato.

2.3. Vinculação à Lei Municipal nº 4.878/2026 e ao Contrato

A vigência, prorrogação e encerramento do contrato observam estritamente o disposto na Lei Municipal nº 4.878/2026 e nas cláusulas pactuadas na Minuta do Contrato de Concessão.

A definição do prazo da concessão, o marco inicial de sua contagem, as condições de eventual prorrogação e os efeitos decorrentes da vigência contratual deverão observar a Lei Municipal nº 4.878/2026, o Edital, o Contrato de Concessão e os demais anexos que integram o procedimento licitatório.

3. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA DE CONCESSÃO

3.1. Localização do Equipamento

O Mirante do Encanto localiza-se no Município de Itapema/SC, na região do Canto da Praia, associado ao Morro do Cabeço e ao Loteamento Jardim Porto Itapema, abrangendo imóveis públicos municipais situados nas Ruas 109-O e 109-P, s/n, com área cadastral consolidada de **7.297,70 m² (sete mil, duzentos e noventa e sete metros quadrados e setenta decímetros quadrados)**, composta pelos imóveis identificados pelas inscrições imobiliárias nº 01.02.227.0221, 01.02.227.0203, 01.02.227.0911, 01.02.227.0888, 01.02.227.0235, 01.02.227.0863, 01.02.227.0129, 01.02.227.0115 e 01.02.227.0102.

Trata-se de equipamento turístico de relevância municipal, inserido em contexto litorâneo, paisagístico e urbano estratégico, destinado à contemplação da orla marítima, da Costa Esmeralda, do Oceano Atlântico, da baía de Itapema e do entorno natural do Município, cuja área e delimitação deverão observar as respectivas matrículas imobiliárias, os levantamentos técnicos, os memoriais descritivos e o Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis integrantes da concessão.

A área vinculada ao equipamento público é composta pelos imóveis públicos municipais indicados no Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis, conforme quadro abaixo:

Item	Inscrição Imobiliária	Lote	Matrícula	Área	Propriedade
1	01.02.227.0221	11/12/13/14	18.983	2.116,00 m²	Município de Itapema
2	01.02.227.0203	10	18.962	518,00 m²	Município de Itapema
3	01.02.227.0911	15	18.973	465,00 m²	Município de Itapema
4	01.02.227.0888	16	18.974	488,25 m²	Município de Itapema
5	01.02.227.0235	17	18.965	558,00 m²	Município de Itapema
6	01.02.227.0863	18	18.975	495,00 m²	Município de Itapema
7	01.02.227.0129	05	18.961	770,45 m²	Município de Itapema
8	01.02.227.0115	04	18.960	1.004,00 m²	Município de Itapema
9	01.02.227.0102	03	18.959	883,00 m²	Município de Itapema

A área cadastral consolidada dos imóveis vinculados ao projeto corresponde a 7.297,70 m², sendo 4.640,25 m² relativos aos lotes 10, 11/12/13/14, 15, 16, 17 e 18, e 2.657,45 m² relativos aos lotes 03,

04 e 05. Essa área deverá ser compatibilizada, quando necessário, com as respectivas matrículas imobiliárias, plantas, levantamentos planialtimétricos, memoriais descritivos, cadastros municipais e demais documentos técnicos oficiais disponibilizados ou validados pelo Município de Itapema/SC.

3.2. Delimitação Georreferenciada da Área

A área objeto da concessão encontra-se geolocalizada, de forma referencial, pelas coordenadas aproximadas -27.087612, -48.603650 e -27.087939, -48.602399, conforme documentos técnicos da concessão. A delimitação definitiva da área deverá observar os limites constantes das matrículas imobiliárias, inscrições cadastrais, plantas técnicas, levantamentos planialtimétricos, mapas de localização, memoriais descritivos e demais documentos oficiais integrantes do Edital, do Contrato e de seus anexos.

Para fins funcionais, a área concedida compreende o perímetro físico necessário à implantação, operação, gestão, manutenção, conservação e exploração turística do Mirante do Encanto, incluindo o núcleo do mirante existente, lotes adjacentes, áreas livres, acessos internos, áreas de circulação, áreas de contemplação, áreas de convivência, espaços comerciais, áreas de apoio operacional, áreas destinadas à implantação de novas obras e demais porções vinculadas ao funcionamento do equipamento turístico.

A delimitação da concessão não se limita à projeção da edificação principal do Mirante, abrangendo o conjunto territorial necessário à operação integrada, segura, acessível e funcional do empreendimento. Vias públicas externas, redes públicas, áreas de terceiros, servidões, faixas de domínio, acessos externos e áreas de apoio situadas fora do perímetro funcional não integram automaticamente a área concedida, salvo quando expressamente incorporadas ao perímetro jurídico-funcional da concessão ou diretamente afetadas à implantação, operação, manutenção ou exploração do empreendimento.

3.3. Descrição dos Bens Existentes

A área de concessão compreende o conjunto territorial e físico vinculado ao Mirante do Encanto, equipamento turístico de propriedade do Município de Itapema/SC, caracterizado como bem público municipal destinado à visitação, contemplação, lazer, cultura, convivência e exploração turística compatível com o interesse público.

Para fins de caracterização dos bens existentes, considera-se a situação material, física, funcional e operacional da área no estado inicial da concessão, conforme levantamento técnico-patrimonial constante do Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis.

No estado inicial identificado, destacam-se dois bens principais existentes na área vinculada ao empreendimento:

a) a estrutura atualmente denominada Mirante do Encanto, edificação turística vertical em concreto, composta por níveis de visitação, elevador panorâmico, escadas, rampas, áreas de circulação, plataformas de contemplação, sanitários adaptados e espaços de apoio ao uso público; e

b) o reservatório em concreto armado localizado junto à estrutura do Mirante, associado à infraestrutura de abastecimento de água do setor Canto da Praia.

O Mirante existente foi concebido como equipamento turístico de observação panorâmica, com função contemplativa e de visitação pública. A estrutura possui relevância simbólica, paisagística e turística para o Município, tendo se consolidado como referência visual e atrativo regional. Ao longo de sua operação, contudo, foram identificadas limitações relacionadas à manutenção do elevador panorâmico

e da escada helicoidal, à insuficiência de vagas de estacionamento, à baixa permanência média dos visitantes e à subutilização dos espaços internos, especialmente daqueles originalmente destinados a usos gastronômicos, culturais ou de apoio ao visitante.

A edificação existente, embora mantenha relevância turística e referencial para o Município, apresenta limitações funcionais, operacionais e econômicas que justificam sua requalificação integral, substituição, adaptação ou intervenção, conforme os projetos aprovados, o Edital, o Contrato, os estudos de referência e as autorizações técnicas e administrativas cabíveis.

O reservatório em concreto armado possui natureza técnica e operacional distinta, relacionada ao sistema de abastecimento de água do setor Canto da Praia. Esse bem deverá ser preservado, protegido e compatibilizado com a implantação do novo complexo, não podendo sofrer intervenção que comprometa sua função pública, sua segurança ou sua operação.

Também integram a configuração inicial da área os acessos existentes, áreas livres, patamares, áreas de circulação, espaços de contemplação, elementos de apoio ao visitante, instalações remanescentes, estruturas de infraestrutura urbana, vegetação existente, afloramentos rochosos, áreas com desníveis acentuados e demais componentes físicos e paisagísticos associados ao suporte territorial do empreendimento.

A área apresenta características topográficas relevantes, com implantação em terreno elevado, desníveis acentuados, presença de afloramentos rochosos e vista direta para o mar, elementos que condicionam a implantação das intervenções, a circulação de usuários, as soluções de acessibilidade, a segurança operacional, o paisagismo e a integração arquitetônica do futuro complexo turístico.

A descrição dos bens existentes não implica classificação automática de todos os elementos físicos, operacionais, ambientais ou de uso como bens reversíveis patrimoniais, devendo ser observada a classificação específica prevista no Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis, no Contrato e nos demais anexos da concessão.

3.4. Identificação dos Bens Reversíveis

Para fins da concessão, a área pública correspondente ao Mirante do Encanto constitui bem público concedido, permanecendo sob titularidade do Município de Itapema/SC, sem transferência de domínio à Concessionária. Os bens públicos colocados à disposição da Concessionária compreendem os imóveis, áreas, estruturas, acessos, edificações, instalações e espaços públicos vinculados à execução do objeto, nos limites definidos no Edital, no Contrato e nos respectivos anexos.

No estado inicial da concessão, foram identificados como bens existentes principais a estrutura atual do Mirante do Encanto e o reservatório em concreto armado associado ao abastecimento de água. Sua classificação, destinação, conservação, eventual demolição, substituição, manutenção ou compatibilização deverão observar o Inventário Inicial dos Bens Existentes, o Contrato, os projetos aprovados e as determinações do Poder Concedente.

O Mirante existente, por estar vinculado ao objeto da concessão e ao núcleo funcional do equipamento turístico, deverá ser tratado conforme sua destinação técnica prevista nos documentos da concessão, especialmente em razão da proposta de requalificação integral do complexo. Caso seja demolido, substituído, incorporado, adaptado ou reconfigurado, caberá à Concessionária observar as aprovações técnicas, licenças, autorizações e registros patrimoniais correspondentes.

O reservatório em concreto armado, por sua natureza associada à infraestrutura pública de abastecimento, deverá ser mantido, protegido e compatibilizado com as intervenções da concessão, não se confundindo com ativo de exploração turística ou comercial da Concessionária.

Serão considerados bens reversíveis futuros aqueles que venham a ser implantados, incorporados, fixados ou estruturados pela Concessionária durante a vigência contratual e que se integrem de forma permanente ou funcional ao Mirante do Encanto, em razão de sua vinculação direta ao objeto concedido.

Incluem-se entre os bens reversíveis futuros, quando preenchidos os critérios de incorporação e funcionalidade, as obras, edificações, melhorias, instalações, sistemas, equipamentos fixos, elevadores, passarelas, mirantes, decks, áreas de contemplação, estruturas de acessibilidade, sistemas de drenagem, iluminação, segurança, combate a incêndio, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, áreas de atendimento ao usuário, áreas de apoio operacional, sanitários públicos, mobiliário urbano permanente, sinalização permanente, paisagismo incorporado, estacionamentos, estruturas comerciais fixas e demais elementos necessários à continuidade da operação, manutenção, fruição pública, segurança, acessibilidade e conservação do equipamento turístico.

A identificação da reversibilidade deverá considerar, de forma conjunta ou conforme a natureza de cada bem:

a) a vinculação direta ao objeto concedido;

b) a incorporação física ou funcional à área pública;

c) a essencialidade para a continuidade da operação, manutenção, segurança, acessibilidade ou funcionalidade do equipamento;

d) a impossibilidade ou inadequação de retirada sem prejuízo ao serviço, à estrutura, à segurança, à acessibilidade, à conservação ou ao interesse público;

e) a previsão no Contrato, no Inventário Permanente ou nos demais anexos da concessão; e

f) a destinação do bem ao Poder Concedente ao término da concessão.

Não serão classificados automaticamente como bens reversíveis os bens privados, móveis, removíveis, administrativos, comerciais, operacionais ou instrumentais da Concessionária, incluindo estoques, utensílios, equipamentos substituíveis, mobiliário solto, materiais de consumo, sistemas próprios de gestão, itens de decoração removíveis e demais bens próprios da exploração privada, salvo quando houver incorporação permanente à infraestrutura pública, vinculação essencial ao objeto concedido ou previsão contratual específica.

Ao término da concessão, os bens reversíveis deverão ser entregues ao Município em condições adequadas de uso, funcionamento, conservação, segurança, acessibilidade e documentação, sem ônus à Administração Pública, observadas as regras do Contrato, do Inventário Permanente, dos anexos da concessão e das vistorias de reversão.

3.5. Fontes de Receita na Área da Concessão

As receitas a serem auferidas pela Concessionária decorrerão da exploração das fontes de receita autorizadas na área da concessão, inclusive receitas principais, alternativas, complementares, acessórias e de projetos associados, observados o Edital, o Contrato, o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, o Estudo Conceitual, o Plano de Mix aprovado e as demais normas aplicáveis.

As fontes de receita poderão compreender, entre outras atividades compatíveis com a destinação pública do equipamento:

a) exploração de atrativos turísticos, experiências imersivas, mirantes, passarelas, cubo de vidro ou estruturas equivalentes;

b) exploração de espaços gastronômicos, incluindo restaurante panorâmico, café, bares, bistrôs, lanchonetes ou atividades correlatas;

c) exploração de loja de souvenires, presentes, produtos locais, artesanato e itens associados à identidade turística de Itapema;

d) locação de espaços para eventos públicos ou privados, atividades culturais, corporativas, institucionais, promocionais, educacionais e de entretenimento;

e) exploração de estacionamento, quando previsto e autorizado;

f) exploração de publicidade, patrocínios, naming rights, ativações de marca e ações promocionais compatíveis com o interesse público e com a paisagem urbana;

g) receitas decorrentes de serviços acessórios aos visitantes, desde que previamente autorizados e compatíveis com a finalidade do equipamento; e

h) outras receitas admitidas no Edital, no Contrato, nos anexos e nas aprovações do Poder Concedente.

A exploração econômica deverá respeitar a natureza pública do bem, a legislação aplicável, as diretrizes urbanísticas, ambientais, paisagísticas, turísticas, culturais e de acessibilidade, bem como a obrigação de preservar o interesse público, a segurança dos usuários e a adequada fruição do equipamento.

Deverá ser assegurado o acesso gratuito às áreas abertas e de fruição coletiva, vedada qualquer restrição injustificada ao uso comum do povo, ressalvada a cobrança por serviços, atividades, experiências, atrações e espaços específicos devidamente autorizados no âmbito da concessão.

A Concessionária deverá providenciar estudo específico sobre o planejamento das atividades que comporão o mix comercial e de serviços dentro da área concedida, por meio de Plano de Mix ou Tenant Mix, observando o Estudo Conceitual, o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, as necessidades dos usuários, a vocação turística do Mirante, a complementaridade entre os usos e a sustentabilidade econômica do empreendimento.

O Plano de Mix deverá buscar a adequada distribuição das atividades, considerando diversidade, atratividade, equilíbrio econômico, integração arquitetônica, compatibilidade com o uso público, valorização da cultura local, incentivo ao turismo de experiência, geração de permanência qualificada dos visitantes e fortalecimento do Mirante do Encanto como equipamento turístico, cultural, gastronômico, contemplativo e de lazer do Município de Itapema.

3.6. Preservação Obrigatória do Reservatório de Concreto Armado

É vedada qualquer intervenção física ou operacional que comprometa a estanqueidade, integridade estrutural, segurança ou o acesso permanente das equipes operacionais da CONASA ao reservatório público de água em concreto armado existente na área.

3.7. Características Topográficas e Ambientais

A área apresenta relevo acentuado em topo de morro costeiro, com afloramentos rochosos, vegetação nativa secundária da Mata Atlântica e vista cênica panorâmica de 360º para a orla marítima de Itapema e Costa Esmeralda.

4. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA PARA A CONCESSÃO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E OPERACIONAIS

4.1. Situação Atual do Equipamento

O Mirante do Encanto constitui equipamento público turístico localizado no Canto da Praia, Município de Itapema/SC, concebido como espaço de contemplação, visitação pública, lazer, convivência e valorização da paisagem litorânea. O equipamento foi idealizado em 2009, concluído em 2012 e consolidou-se como um dos principais marcos turísticos, culturais e urbanísticos do Município, oferecendo vista panorâmica da cidade, da Costa Esmeralda, do Oceano Atlântico e do entorno natural. Com acesso gratuito, foi concebido originalmente para abrigar mirante, praça pública, elevador panorâmico e espaço gastronômico.

Apesar de sua relevância turística e do expressivo fluxo de visitantes, o Mirante apresenta limitações operacionais, estruturais e funcionais que justificam sua requalificação. Foram identificados problemas relacionados à manutenção do elevador panorâmico e da escada helicoidal, insuficiência de vagas de estacionamento, baixa permanência média dos visitantes e subutilização dos espaços internos, especialmente do setor gastronômico, que não se consolidou como atividade contínua e regular.

No estado inicial identificado, a área vinculada ao Mirante compreende a estrutura existente do equipamento turístico, o reservatório em concreto armado associado ao abastecimento de água do setor Canto da Praia, áreas livres, acessos, patamares, espaços de circulação, áreas de contemplação, elementos de apoio ao visitante, vegetação existente, afloramentos rochosos, desníveis acentuados e demais componentes físicos e paisagísticos associados ao suporte territorial do empreendimento.

A concessão parte, portanto, de um equipamento público já implantado, de alta relevância turística e simbólica, mas que demanda requalificação integral, modernização da infraestrutura, ampliação de atrativos, reorganização da operação, melhoria da acessibilidade, implantação de novos serviços e estruturação de modelo sustentável de gestão e manutenção.

4.2. Necessidade Pública a ser Atendida

A concessão busca atender à necessidade pública de revitalização, modernização, operação, manutenção, conservação e exploração sustentável do Mirante do Encanto, assegurando a preservação da titularidade pública do bem, a gratuidade de acesso às áreas abertas e de fruição coletiva e a qualificação do equipamento como polo turístico, cultural, gastronômico, contemplativo e de lazer.

A solução proposta visa superar as limitações atuais do equipamento, especialmente quanto à manutenção, acessibilidade, estacionamento, baixa permanência dos visitantes e ausência de exploração regular dos espaços internos, permitindo a implantação de novos atrativos e serviços compatíveis com o interesse público.

Busca-se, ainda, ampliar o tempo de permanência dos visitantes, diversificar a experiência turística, valorizar a paisagem natural e urbana, fortalecer a economia local, gerar receitas públicas por meio da outorga e incrementar a arrecadação decorrente das atividades econômicas vinculadas à concessão.

A solução prioriza o uso híbrido do espaço público, conciliando o acesso gratuito às áreas comuns e abertas com a exploração organizada de serviços, atividades, atrativos e espaços comerciais autorizados, nos limites do Edital, do Contrato e dos respectivos anexos.

4.3. Vantagem do Modelo de Concessão em Relação à Gestão Direta

O modelo de concessão onerosa permite que a Administração Pública viabilize a revitalização e a modernização do Mirante do Encanto sem a necessidade de aplicação direta de recursos orçamentários municipais na implantação, operação e manutenção integral do empreendimento.

A concessão transfere à Concessionária a responsabilidade pelos investimentos, projetos, licenças, obras, operação, manutenção, conservação, gestão dos serviços e exploração econômica autorizada, preservando a titularidade pública do bem e mantendo o controle, a fiscalização e a regulação pelo Poder Concedente.

Além disso, a concessão proporciona maior eficiência na gestão do ciclo de vida do equipamento, com clara divisão de riscos e responsabilidades, profissionalização da operação, manutenção contínua das instalações, geração de receitas ao Município por meio da outorga e incremento econômico decorrente das atividades comerciais, turísticas e de serviços.

O modelo também se mostra mais adequado que a gestão direta diante dos custos anuais de manutenção e operação do Mirante, da necessidade de investimentos relevantes para sua requalificação e da oportunidade de transformar o equipamento em atrativo turístico multifuncional, com capacidade de gerar experiências, permanência qualificada, dinamização econômica e valorização urbana.

4.4. Benefícios Esperados

São benefícios esperados da concessão a revitalização integral do Mirante do Encanto, a modernização da infraestrutura existente, a implantação de novos atrativos turísticos, a ampliação da acessibilidade, a melhoria da segurança, da conservação e da experiência dos usuários, bem como a criação de espaços qualificados de contemplação, convivência, cultura, lazer, gastronomia, eventos e entretenimento.

Também se espera a ampliação do tempo de permanência dos visitantes, a diversificação do uso turístico do equipamento, a valorização da identidade local, a promoção de experiências imersivas e sensoriais, a qualificação do entorno urbano, a melhoria da integração com o Canto da Praia e o fortalecimento de Itapema como destino turístico de referência durante todo o ano.

A concessão deverá ainda promover a geração de empregos, o estímulo ao comércio e aos serviços locais, o incremento da arrecadação municipal, a redução da pressão sobre o orçamento público e a garantia de manutenção contínua do equipamento turístico.

Entre os benefícios esperados, incluem-se a implantação ou qualificação de estruturas como mirantes, passarelas, espaços de contemplação, áreas gastronômicas, museu ou espaço cultural, salas imersivas, loja temática, áreas de convivência, estacionamento, sanitários, acessibilidade universal, sinalização, iluminação, segurança, paisagismo e demais elementos compatíveis com o projeto aprovado e com os estudos de referência.

4.5. Aderência ao Interesse Público, Turismo, Lazer, Sustentabilidade e Conservação

A concessão apresenta aderência ao interesse público ao preservar a titularidade pública do Mirante do Encanto, assegurar o acesso gratuito às áreas abertas e de fruição coletiva, qualificar o uso turístico do equipamento, promover a conservação do patrimônio público e viabilizar investimentos privados em infraestrutura, operação e manutenção.

A implantação e operação do empreendimento deverão observar o Plano Diretor Municipal, a legislação de uso e ocupação do solo, o zoneamento ambiental, a legislação urbanística, turística, ambiental, de acessibilidade e segurança, bem como as diretrizes previstas no Edital, no Contrato, no Termo de Referência e nos demais anexos.

O projeto deverá adotar soluções sustentáveis, incluindo uso eficiente de energia e água, materiais adequados e duráveis, gestão de resíduos, tratamento de efluentes, reaproveitamento de águas pluviais quando viável, manutenção e valorização da vegetação nativa, integração paisagística com o entorno e minimização dos impactos ambientais e socioeconômicos.

A conservação ambiental e paisagística deverá considerar especialmente a inserção do Mirante em área de relevo acentuado, com presença de afloramentos rochosos, vegetação e vista direta para o mar, preservando sua função de equipamento de contemplação, integração urbana, lazer e valorização da paisagem litorânea de Itapema.

4.6. Requalificação e Reestruturação dos Atrativos

A Concessionária deverá executar a revitalização da torre do Mirante, reforma geral do elevador panorâmico e escada helicoidal, construção do Cubo de Vidro panorâmico, implantação do Espaço Museu e Salas Imersivas, construção de centro gastronômico/cafés, lojas comerciais e estruturação do estacionamento.

4.7. Acesso Gratuito e Restrições de Cobrança

Fica garantido o acesso 100% gratuito e irrestrito da população e dos visitantes às áreas abertas, praças, passarelas e decks de contemplação. A cobrança de tarifa é admitida exclusivamente para atrativos específicos fechados (como o Cubo de Vidro, salas imersivas e atrações pagas), centro gastronômico, lojas e estacionamento.

4.8. Atividades Comerciais e Acessórias

A exploração de receitas acessórias (gastronomia, eventos privados, publicidade regulada, estacionamento e lojas) deverá observar o regramento de uso e ocupação do solo e aprovação prévia do Poder Concedente.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (CICLO DE VIDA DO OBJETO)

5.1. Fase de Planejamento e Estruturação

Elaboração do Plano de Implantação, Cronograma Geral de Atividades, Projetos Executivos e Obtenção do Licenciamento Ambiental (FAACI/IMA).

A fase de planejamento e estruturação corresponde à etapa inicial conduzida pela Administração Pública, na qual foram reunidos os estudos necessários à definição da solução para revitalização, modernização, operação, manutenção, conservação, gestão e exploração sustentável do Mirante do Encanto.

Nessa etapa, foram considerados o Estudo Técnico Preliminar, o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, o Estudo Conceitual, o Memorial Descritivo, o Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis, o Edital, o Contrato e demais anexos da concessão.

A solução definida consiste na concessão onerosa de uso de espaço público, com pagamento de outorga pela Concessionária, preservação da titularidade pública do bem, garantia de acesso gratuito

às áreas abertas e de fruição coletiva e exploração econômica organizada de atividades, serviços, atrativos e espaços comerciais autorizados.

A modelagem prioriza a gestão integrada do equipamento, evitando a fragmentação do objeto e permitindo que a Concessionária assuma, por sua conta e risco, a elaboração dos projetos, a obtenção das licenças, a execução das obras, a implantação das melhorias, a operação, a manutenção, a conservação e a exploração econômica do Mirante durante todo o prazo contratual.

Após a assinatura do contrato, a Concessionária deverá elaborar e submeter à aprovação do Poder Concedente o Plano de Implantação do Mirante e o Cronograma Geral das Atividades, contemplando as etapas de estudos, projetos, licenciamento, obras, implantação, testes, início de operação e demais providências necessárias à execução do objeto.

5.2. Fase de Implantação e Obras

Execução das obras de reforma, ampliação e implantação no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da emissão do Termo de Autorização de Obras.

Na fase de implantação e obras, a Concessionária deverá elaborar os projetos executivos e complementares de arquitetura, engenharia, paisagismo, acessibilidade, instalações, segurança, prevenção e combate a incêndio, drenagem, iluminação, comunicação visual, sustentabilidade e demais disciplinas necessárias à execução do empreendimento.

Os projetos deverão observar as diretrizes do Termo de Referência, do Estudo Conceitual, do Memorial Descritivo, do Inventário Inicial, do Edital, do Contrato, da legislação aplicável e das aprovações técnicas do Poder Concedente, sem prejuízo da possibilidade de ajustes, complementações ou substituições devidamente justificadas e aprovadas.

A implantação deverá considerar a situação inicial da área concedida, especialmente a existência da estrutura atual do Mirante do Encanto, do reservatório em concreto armado associado ao abastecimento de água do setor Canto da Praia, dos acessos, áreas livres, desníveis, afloramentos rochosos, vegetação, patamares, áreas de circulação e demais elementos físicos e paisagísticos do local.

A Concessionária deverá executar as obras de requalificação e modernização do equipamento, podendo incluir, conforme projetos aprovados, a implantação ou adequação de mirantes, passarelas, cubo de vidro ou estrutura equivalente, decks panorâmicos, restaurante panorâmico, cafés, bares, loja, museu ou espaço cultural, salas imersivas, espaços para eventos, áreas de convivência, sanitários, estacionamento, guarda-volumes, áreas de apoio administrativo e operacional, elevadores, rampas, escadas, sinalização e demais estruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento.

A implantação deverá assegurar acessibilidade universal, segurança dos usuários, integração com a topografia, compatibilidade com o entorno, eficiência operacional, qualidade arquitetônica, sustentabilidade ambiental e preservação do interesse público.

O reservatório em concreto armado existente deverá ser preservado, protegido e compatibilizado com as intervenções da concessão, não podendo sofrer interferência que comprometa sua função pública, segurança ou operação.

A etapa de implantação e obras deverá observar os prazos contratuais, as licenças e autorizações cabíveis, os planos ambientais, os projetos aprovados, as normas técnicas aplicáveis e as condições estabelecidas pelo Poder Concedente para o início da operação parcial ou plena do equipamento.

5.3. Fase de Operação, Manutenção e Conservação

Operação contínua do complexo, manutenção preventiva e corretiva de estruturas, elevadores, instalações elétricas e hidrossanitárias, com atendimento aos padrões de segurança e qualidade.

Durante a vigência da concessão, a Concessionária será responsável pela operação, manutenção, conservação, gestão e exploração sustentável do Mirante do Encanto, observadas as condições estabelecidas no Edital, no Contrato, no Termo de Referência e nos demais anexos.

A Concessionária deverá garantir o acesso gratuito às áreas abertas e de fruição coletiva, incluindo áreas de convivência, circulação e contemplação assim definidas nos documentos da concessão, sendo admitida a cobrança apenas por serviços, atividades, experiências, atrativos, eventos, estacionamento ou espaços específicos devidamente autorizados.

Caberá à Concessionária operar o equipamento de forma contínua, segura, acessível e adequada, abrangendo atendimento ao público, controle de acesso quando aplicável, gestão de fluxo de visitantes, limpeza, vigilância, manutenção preventiva e corretiva, conservação predial, manutenção de elevadores, passarelas, estruturas metálicas, sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, de segurança, iluminação, comunicação visual, paisagismo e demais componentes do empreendimento.

Também caberá à Concessionária gerir os espaços comerciais, gastronômicos, culturais, de lazer, eventos e serviços acessórios, respeitando critérios de qualidade, diversidade, compatibilidade com o interesse público, valorização da cultura local, sustentabilidade, segurança, acessibilidade e controle urbanístico.

A operação deverá promover atividades turísticas, culturais, educativas, gastronômicas, contemplativas e de entretenimento que reforcem o papel do Mirante como equipamento público de uso coletivo e como atrativo estratégico para o desenvolvimento turístico de Itapema.

A Concessionária deverá apresentar relatórios periódicos de operação, manutenção, conservação, desempenho, receitas, atendimento ao usuário, segurança, conformidade ambiental e demais informações exigidas pelo Poder Concedente.

5.4. Fase de Monitoramento e Fiscalização

Acompanhamento contínuo da execução contratual pelo Grupo Técnico Gestor do Município e aferição periódica dos Indicadores Mínimos de Desempenho.

Durante toda a vigência da concessão, o Poder Concedente exercerá o monitoramento e a fiscalização da execução contratual, diretamente por agentes públicos designados ou por apoio técnico especializado, observadas as regras legais, editalícias e contratuais aplicáveis.

A fiscalização deverá verificar o cumprimento das obrigações de implantação, operação, manutenção, conservação, acessibilidade, segurança, qualidade dos serviços, sustentabilidade, atendimento ao usuário, proteção do patrimônio público, gestão dos bens reversíveis, pagamento de outorga e execução dos investimentos previstos.

A Concessionária será avaliada com base nos indicadores de desempenho, metas, parâmetros técnicos, obrigações contratuais e padrões de qualidade definidos no Edital, no Contrato, no Termo de Referência e nos demais anexos. O descumprimento das obrigações poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, determinações corretivas, execução de garantias, revisão de planos, recomposição de padrões de serviço e demais medidas previstas no Contrato.

A remuneração da Concessionária decorrerá da exploração das fontes de receita autorizadas na área da concessão, incluindo receitas principais, alternativas, complementares, acessórias e de projetos associados, observadas as condições contratuais, regulatórias e de fiscalização aplicáveis.

5.5. Fase de Reversão e Encerramento Contratual

Ao término da concessão, os bens reversíveis vinculados ao Mirante do Encanto deverão ser revertidos ao Município de Itapema/SC, sem ônus à Administração Pública, em condições adequadas de uso, funcionamento, conservação, segurança, acessibilidade e documentação.

A reversão deverá abranger os bens públicos concedidos e os bens reversíveis futuros implantados, incorporados, fixados ou estruturados pela Concessionária durante a vigência contratual, desde que vinculados de forma permanente ou funcional à continuidade da operação, manutenção, segurança, acessibilidade, fruição pública ou conservação do equipamento turístico.

Incluem-se entre os bens passíveis de reversão, conforme sua natureza e classificação, obras, edificações, melhorias, instalações, sistemas, equipamentos fixos, elevadores, passarelas, mirantes, decks, estruturas de acessibilidade, sistemas de drenagem, iluminação, segurança, combate a incêndio, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sanitários públicos, áreas de atendimento ao usuário, áreas de apoio operacional, sinalização permanente, mobiliário urbano permanente, paisagismo incorporado, estacionamentos e demais elementos necessários à continuidade da operação do Mirante.

A reversão deverá observar o Inventário Inicial dos Bens Existentes, o Inventário Permanente mantido durante a concessão, os relatórios de bens vinculados e reversíveis, as vistorias técnicas, os registros de manutenção, os projetos “as built”, manuais, garantias, licenças, autorizações e demais documentos necessários à verificação da existência, localização, classificação, estado de conservação, funcionamento e regularidade dos bens.

Não serão revertidos automaticamente os bens privados, móveis, removíveis, comerciais, administrativos, operacionais ou instrumentais da Concessionária, salvo quando incorporados permanentemente à infraestrutura pública, indispensáveis à continuidade do objeto concedido ou expressamente previstos como reversíveis no Contrato.

Poderá haver prorrogação do prazo contratual, quando cabível, desde que observadas as condições previstas na legislação aplicável, no Edital, no Contrato e mediante decisão motivada do Poder Concedente, com demonstração do interesse público e da vantajosidade da medida.

6. VALOR ESTIMADO DO CONTRATO, INVESTIMENTOS E GARANTIAS (RETIFICADO)

6.1. Valor Estimado Referencial do Contrato

O Valor Estimado do Contrato é de R$ 59.595.259,13 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta e nove reais e treze centavos), resultante do somatório do investimento obrigatório (CAPEX) e do valor mínimo de outorga fixa.

Referido valor possui caráter referencial e corresponde à soma nominal dos investimentos mínimos obrigatórios a cargo da Concessionária, conforme indicados nos estudos de viabilidade econômico-financeira, acrescidos da outorga fixa mínima exigida para a concessão.

6.2. Investimentos Mínimos Obrigatórios (CAPEX)

O montante estimado dos investimentos mínimos obrigatórios em obras, instalações e equipamentos (CAPEX) é de R$ 56.757.389,65.

Os investimentos mínimos obrigatórios serão de responsabilidade integral da Concessionária e deverão contemplar a revitalização, modernização, implantação, operação, gestão, manutenção e conservação do Mirante do Encanto, conforme previsto no Edital, no Contrato, no Termo de Referência, nos estudos de referência, no Estudo Conceitual, no Memorial Descritivo e no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

Os investimentos deverão abranger, entre outros elementos, a elaboração dos projetos, obtenção das licenças e autorizações cabíveis, execução das obras, implantação de estruturas turísticas, comerciais, gastronômicas, culturais, de acessibilidade, segurança, circulação, contemplação, apoio ao usuário, estacionamento, instalações, sistemas técnicos e demais melhorias necessárias ao funcionamento adequado do equipamento.

Os investimentos mínimos obrigatórios não geram direito a pagamento direto pelo Poder Concedente, cabendo à Concessionária executá-los por sua conta e risco, observadas as hipóteses de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro expressamente previstas no Contrato.

6.3. Outorga Onerosa

- **Valor Mínimo de Outorga Fixa:** R$ 2.837.869,48 (correspondente ao parâmetro de 5% sobre o CAPEX inicial do empreendimento);
- **Condições de Pagamento:** O valor da Outorga Fixa será pago em 30 (trinta) parcelas anuais, iguais e sucessivas, com carência de 12 (doze) meses após o início da operação do equipamento;
- **Reajuste:** O valor da outorga onerosa devida pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como data-base a data de apresentação da proposta comercial.
- Na hipótese de extinção, indisponibilidade ou alteração substancial do IPCA, será adotado outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, na ausência deste, índice oficial que melhor reflita a variação geral dos preços no período.

A concessão de uso do Mirante do Encanto será remunerada mediante pagamento de Outorga Onerosa pela Concessionária, como contrapartida financeira pelo direito de uso, implantação, operação, gestão, manutenção e exploração econômica do bem público concedido.

O valor mínimo da Outorga Onerosa é de 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 investimento estimado do empreendimento, conforme previsto no Edital e nos estudos de viabilidade econômico-financeira.

A Outorga Onerosa deverá ser paga pela licitante vencedora em até 30 (trinta) parcelas iguais e anuais, com início do pagamento 12 (doze) meses após o início da operação do equipamento objeto da concessão de uso.

6.4. Garantias

- **Garantia de Proposta:** A PROPOSTA COMERCIAL deverá ser acompanhada do comprovante de prestação de GARANTIA DE PROPOSTA, correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, equivalente a R$ 595.952,59 (quinhentos e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e nove centavos), nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021, constituindo requisito de pré-habilitação, sob pena de desclassificação da proposta, observadas as disposições deste Edital;

- **Garantia de Execução Contratual:** 5% (cinco por cento) do valor estimado da contratação, equivalente a R$ 2.979.762,96 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), observados os arts. 96 e 98 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante uma das modalidades legalmente admitidas, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, especialmente a realização dos investimentos obrigatórios, a implantação, a operação, a manutenção e a conservação dos equipamentos, bem como a reparação de eventuais prejuízos decorrentes de inadimplemento contratual, conforme as condições previstas no CONTRATO, precedente ao contrato.

A Concessionária deverá apresentar Garantia de Execução do Contrato como condição precedente à assinatura contratual, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas perante o Poder Concedente.

O montante inicial da Garantia de Execução do Contrato corresponderá a 5% do valor do Contrato, observadas as regras de manutenção, recomposição, liberação, modalidades admitidas e demais condições previstas no Contrato.

A garantia poderá ser utilizada para cobrir custos e despesas incorridos pelo Poder Concedente em razão de inadimplemento da Concessionária, devolução dos bens integrantes da concessão em desconformidade com as exigências contratuais e pagamento de multas aplicadas em razão do descumprimento de obrigações contratuais. Sempre que utilizada, a garantia deverá ser recomposta pela Concessionária, nos prazos e condições previstos no Contrato.

6.5. Caráter Referencial dos Valores e Vedação de Pagamento pelo Poder Concedente

O valor estimado do Contrato possui caráter exclusivamente referencial, não vinculando, por si só, pleitos da Concessionária para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro contratual, nem servindo de base para pagamento direto pelo Poder Concedente, salvo nas hipóteses expressamente previstas no Edital e no Contrato.

O pagamento da Outorga Onerosa não exime a Concessionária do cumprimento das demais obrigações financeiras, tributárias, trabalhistas, previdenciárias, ambientais, operacionais e contratuais decorrentes da implantação, operação, manutenção, conservação e exploração do Mirante do Encanto.

A Concessionária será responsável pelos investimentos, custos operacionais, encargos, seguros, garantias, licenças, autorizações, tributos, obrigações trabalhistas e demais despesas necessárias à execução integral do objeto concedido.

O valor da Outorga Onerosa somente poderá ser revisto, atualizado, compensado ou tratado de forma diversa nas hipóteses expressamente previstas na legislação aplicável, no Edital ou no Contrato de Concessão.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E REGRAMENTO DE HABILITAÇÃO TÉCNICA (RETIFICADO)

7.1. Capacidade de Investimento

Comprovação de Patrimônio Líquido Mínimo de R$ 2.979.762,96 (equivalente a 5% do valor estimado do contrato). Em caso de consórcio, aplica-se o acréscimo de 10% sobre o patrimônio exigido (R$ 3.277.739,25), salvo consórcios de MEs/EPPs.

A Concessionária deverá demonstrar capacidade econômico-financeira compatível com a magnitude, complexidade e prazo da concessão, de modo a suportar os custos de implantação, revitalização, modernização, operação, manutenção, conservação e exploração integral do Mirante do Encanto.

Para fins de habilitação econômico-financeira, deverão ser observadas as exigências previstas no Edital, incluindo, no mínimo, a comprovação de Patrimônio Líquido mínimo correspondente a 5% do valor estimado da contratação, admitida, no caso de consórcio, a soma dos patrimônios líquidos das consorciadas, na forma editalícia.

Também poderão ser exigidos balanço patrimonial, demonstrações contábeis do último exercício social, documentação contábil aplicável à natureza societária da licitante, certidão negativa de falência, recuperação judicial, liquidação judicial ou execução patrimonial, além dos demais documentos previstos no Edital e na legislação aplicável.

A capacidade de investimento deverá ser compatível com a execução dos projetos, obras, licenças, implantação de estruturas, operação contínua, manutenção preventiva e corretiva, conservação patrimonial, gestão de riscos e cumprimento das obrigações de longo prazo assumidas no Contrato.

7.2. Qualificação Técnica e Opções de Execução das Obras (Regramento Retificado)

Será exigida a apresentação de documentos que comprovem a qualificação técnica da licitante, ou de empresa indicada, consorciada ou vinculada na forma admitida pelo Edital, para execução de objeto compatível com a concessão do Mirante do Encanto.

A qualificação técnica deverá abranger experiência em atividades relacionadas à construção, revitalização, reforma, modernização, implantação, operação ou gestão de edificações turísticas, equipamentos de uso coletivo, estruturas de visitação, empreendimentos comerciais, culturais, gastronômicos, de lazer ou espaços públicos/privados com acesso ao público.

Nos termos do Edital, poderão ser exigidos atestados de comprovação prévia de obra de construção, revitalização ou reforma de edificação turística, com parâmetros técnicos compatíveis com o projeto, incluindo estruturas em alvenaria, concreto pré-fabricado ou pré-moldado, estrutura metálica e esquadrias de vidro do tipo pele de vidro, quando aplicável.

Os atestados deverão demonstrar desempenho satisfatório em contratos anteriores, respeitada a complexidade técnica do objeto licitado, e deverão estar acompanhados dos registros, certidões, vínculos profissionais e demais documentos exigidos no Edital e na legislação aplicável.

A documentação de Qualificação Técnica observa integralmente o regramento retificado do item 14.5 do Edital e do arquivo Habilitação Técnica:

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

- **OPÇÃO II — Contratação de Construtora Especializada:** A Licitante contratará empresa Construtora especializada para a execução das obras. Nesta hipótese, a Licitante indicará a Construtora exclusivamente na fase de habilitação, não sendo admitida comprovação posterior, apresentando registro profissional da Construtora no CREA/CAU, pré-contrato de vinculação e acervo técnico da Construtora para as parcelas de maior relevância. A Concessionária permanece integralmente responsável perante o Poder Concedente.

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

Item	Parcela de Maior Relevância Técnica e Econômica
Item I	Execução de edificação em alvenaria
Item II	Execução de estrutura de concreto armado ou pré-fabricado/pré-moldado
Item III	Execução de estrutura metálica
Item IV	Execução de esquadrias de vidro do tipo pele de vidro ou fachada envidraçada estrutural

Formas e Documentos de Comprovação:

- Admite-se a apresentação de um ou mais atestados ou documentos técnicos, bem como o seu somatório;
- São considerados documentos técnicos válidos: Certidões de Acervo Técnico (CAT/RRT), Alvarás de Construção, Certidões de Habite-se, ARTs e RRTs devidamente baixadas e certificadas pelos Conselhos Profissionais (CREA/CAU).

Capacidade Técnico-Profissional: a Licitante, ou a Construtora indicada, deverá comprovar a indicação de profissional(is) de nível superior em Engenharia Civil ou Arquitetura e Urbanismo, detentor(es) de Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA/CAU para execução de obras relativas às parcelas de maior relevância, com certidão de registro do profissional no respectivo Conselho e comprovação de vínculo por contrato, pré-contrato ou declaração de vinculação futura. 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.

7.2.1. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DE CONSTRUTORA ESPECIALIZADA E COMPROVAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A presente contratação tem por objeto a concessão onerosa de uso de bem público para revitalização, modernização, implantação, operação, gestão, manutenção e exploração econômica sustentável do Mirante do Encanto, pelo prazo de 30 (trinta) anos, com valor estimado total de R$ 59.595.259,13, composto por R$ 56.757.389,65 em investimentos mínimos obrigatórios e R$ 2.837.869,48 correspondentes à outorga fixa mínima.

Considerando a natureza multidisciplinar do empreendimento, verifica-se que a concessão envolve atividades distintas e complementares, abrangendo a execução de obras e intervenções de engenharia, bem como a gestão, operação, manutenção e exploração econômica de equipamento turístico.

Nesse contexto, a exigência de que a licitante execute diretamente todas as obras poderia restringir a competitividade, afastando empresas especializadas na gestão e exploração de empreendimentos turísticos, comerciais e de lazer, embora possuam capacidade econômico-financeira e operacional para assumir as obrigações da concessão.

Assim, justifica-se admitir a contratação de empresa construtora especializada para a execução das obras e dos serviços de engenharia, nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, permanecendo a concessionária integralmente responsável perante o Poder Concedente pelo cumprimento das obrigações contratuais, inclusive quanto aos investimentos, prazos, qualidade, segurança, desempenho e regularidade das intervenções.

A utilização de documentação técnica de potencial subcontratada para fins de habilitação deverá observar o art. 67, § 9º, da Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive quanto à limitação legal aplicável, não se admitindo a utilização irrestrita de atestados de terceiros em substituição à qualificação técnica exigida da licitante.

Para assegurar a efetiva vinculação da empresa executora ao empreendimento, quando admitida sua indicação na fase de habilitação, deverão ser observadas as seguintes condições:

I – identificação da empresa construtora indicada, mediante apresentação de razão social, CNPJ e registro no conselho profissional competente, quando exigível;

II – apresentação de compromisso formal de vinculação entre a licitante e a construtora, contendo a identificação das partes, a descrição das atividades a serem executadas e a obrigação de formalização da contratação antes do início das respectivas obras;

III – comprovação da qualificação técnico-operacional e técnico-profissional da construtora, compatível com as atividades que lhe serão atribuídas, observados os requisitos e limites legalmente aplicáveis à habilitação;

IV – declaração expressa de que a contratação da construtora não implica transferência, cessão ou redução das responsabilidades assumidas pela concessionária perante o Poder Concedente;

V – comprovação, antes do início das obras, da regularidade da empresa executora e da designação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados, acompanhada das respectivas ARTs ou RRTs, conforme a natureza das atividades;

VI – previsão de que eventual substituição da construtora dependerá de prévia aprovação do Poder Concedente, mediante comprovação da qualificação técnica da substituta para as atividades correspondentes;

VII – manutenção da responsabilidade integral da concessionária pela execução do objeto, sem prejuízo das responsabilidades legais, técnicas, civis e contratuais atribuíveis à empresa construtora.

A adoção dessa sistemática busca compatibilizar a ampliação da competitividade com a segurança técnica e jurídica da contratação, permitindo a participação de empresas com diferentes especializações, sem afastar a necessidade de comprovação objetiva da capacidade técnica exigível para a execução das obras.

Dessa forma, considera-se tecnicamente justificada a possibilidade de contratação de construtora especializada, desde que observados os limites legais relativos à utilização de atestados de terceiros, os requisitos objetivos de vinculação e qualificação e a responsabilidade integral da concessionária perante a Administração Municipal.

7.3. Participação em Consórcio

Será admitida a participação em consórcio, observadas as condições previstas no Edital, no Contrato e na legislação aplicável.

As consorciadas responderão solidariamente pelos atos praticados no âmbito da licitação e, quando aplicável, até a constituição da Sociedade de Propósito Específico, observadas as regras editalícias e contratuais.

A formação de consórcio visa ampliar a competitividade e permitir a reunião de competências complementares, especialmente nas áreas de engenharia, arquitetura, implantação de empreendimentos, operação turística, gestão comercial, manutenção, acessibilidade, segurança, sustentabilidade e exploração de serviços ao usuário.

7.4. Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Obrigação de constituição formal de SPE sob a forma de sociedade anônima regida pela legislação brasileira, sediada no Estado de Santa Catarina, com objeto social exclusivo.

A adjudicatária deverá constituir Sociedade de Propósito Específico — SPE para a assinatura e execução do Contrato, nos termos do Edital, do Contrato e da legislação aplicável.

A SPE deverá ter finalidade exclusiva de execução do objeto da concessão, com sede e administração no Brasil, observadas as exigências de constituição, capital social, governança, contabilidade, integridade, estrutura societária e regularidade fiscal previstas no Edital e no Contrato.

Antes da assinatura do Contrato, a adjudicatária deverá comprovar a constituição regular da SPE, sua inscrição no CNPJ, registro na Junta Comercial competente, estrutura acionária e de gestão, integralização do capital social mínimo exigido e atendimento das demais condições precedentes previstas no Edital.

A SPE será a responsável direta pela execução contratual, devendo manter estrutura organizacional, contábil, fiscal, operacional e patrimonial própria e segregada, sem prejuízo das responsabilidades assumidas pelos consorciados ou controladores, quando aplicável.

7.5. Conformidade Urbanística e Ambiental

A implantação e operação do Mirante do Encanto deverão respeitar o Plano Diretor Municipal, a legislação de uso e ocupação do solo, o zoneamento ambiental, a legislação urbanística, ambiental, turística, sanitária, de acessibilidade, segurança, prevenção e combate a incêndio, bem como as demais normas aplicáveis.

Os projetos, obras, intervenções, atividades e rotinas operacionais deverão considerar a localização do Mirante no Canto da Praia, em área de relevo acentuado, com afloramentos rochosos, vegetação existente, vista direta para o mar, inserção paisagística relevante e integração com o entorno urbano e turístico.

Também deverá ser observada a situação patrimonial dos imóveis públicos vinculados à concessão, bem como a existência do reservatório em concreto armado associado ao sistema de abastecimento de água do setor Canto da Praia, o qual deverá ser preservado, protegido e compatibilizado com a implantação do novo complexo, sem prejuízo de sua função pública.

As intervenções físicas relevantes dependerão das licenças, autorizações, aprovações técnicas e manifestações dos órgãos competentes, cabendo à Concessionária elaborar os estudos, projetos e documentos necessários, arcando com os custos correspondentes, nos termos do Edital e do Contrato.

7.6. Reversibilidade dos Bens

Todos os bens reversíveis implantados, incorporados, fixados ou estruturados durante a concessão deverão ser restituídos ao Município ao final do prazo contratual, desde que vinculados à continuidade do objeto concedido, incorporados física ou funcionalmente ao Mirante do Encanto e necessários à operação, manutenção, segurança, acessibilidade, atendimento ao usuário, fruição pública, conservação ou exploração adequada do equipamento turístico.

Incluem-se entre os bens reversíveis, quando preenchidos os critérios de incorporação e funcionalidade, as obras, edificações, instalações, sistemas, equipamentos fixos, elevadores, passarelas, mirantes, decks, estruturas de acessibilidade, iluminação, drenagem, sinalização permanente, sistemas de segurança, combate a incêndio, sanitários, mobiliário urbano permanente, estacionamentos, estruturas comerciais incorporadas e demais melhorias vinculadas à continuidade do Mirante.

O Mirante do Encanto existente integra a situação patrimonial inicial da concessão, como bem público existente vinculado ao objeto, com destinação prevista à demolição autorizada e substituição por bens reversíveis futuros, conforme o Inventário Inicial dos Bens Existentes e Identificação dos Bens Reversíveis.

O reservatório existente, por sua natureza associada à infraestrutura pública de abastecimento de água operada pela CONASA, não integra automaticamente o rol de bens reversíveis da concessão do Mirante, devendo ser registrado e protegido para fins de distinção patrimonial e operacional.

Os bens privados, móveis, removíveis, administrativos, comerciais, operacionais ou instrumentais da Concessionária não serão classificados automaticamente como reversíveis, salvo quando houver incorporação permanente à infraestrutura pública, vinculação essencial ao objeto concedido ou previsão contratual específica.

A Concessionária deverá manter controle patrimonial atualizado dos bens vinculados e reversíveis, com identificação, localização, classificação, estado de conservação, funcionalidade, documentação técnica e alterações relevantes ocorridas ao longo da concessão.

7.7. Continuidade, Segurança e Acessibilidade

A Concessionária deverá assegurar a continuidade da operação do Mirante do Encanto durante a vigência contratual, observadas as condições de funcionamento, segurança, manutenção, limpeza, conservação, atendimento ao usuário e qualidade dos serviços previstas no Edital, no Contrato e nos anexos.

Deverá ser garantido o acesso gratuito às áreas abertas e de fruição coletiva, vedada qualquer restrição injustificada ao uso comum do povo, ressalvada a cobrança por serviços, atrativos, experiências, eventos, estacionamento ou atividades específicas devidamente autorizadas.

A operação deverá observar padrões adequados de segurança dos usuários, controle de fluxo de visitantes, manutenção preventiva e corretiva, vigilância patrimonial, sinalização, rotas de emergência, acessibilidade universal e atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A implantação dos espaços deverá observar as normas técnicas aplicáveis, especialmente quanto à acessibilidade, circulação vertical e horizontal, rampas, elevadores, guarda-corpos, escadas, passarelas, sanitários acessíveis, comunicação visual e demais elementos necessários à fruição segura e inclusiva do equipamento.

7.8. Governança Contratual e Indicadores de Desempenho

A execução contratual será acompanhada por meio de indicadores, metas e parâmetros de desempenho, que servirão de base para o monitoramento do contrato pelo Poder Concedente.

A governança contratual envolverá a apresentação periódica de relatórios operacionais, financeiros, patrimoniais, ambientais, de manutenção, segurança, atendimento ao usuário e desempenho, bem como reuniões de acompanhamento, vistorias, auditorias, registros de fiscalização e demais mecanismos previstos no Contrato.

Durante toda a concessão, o Poder Concedente exercerá o monitoramento contínuo da execução contratual, diretamente por seus agentes públicos ou com apoio técnico especializado, verificando o cumprimento das obrigações de implantação, operação, manutenção, conservação, acessibilidade, segurança, sustentabilidade, pagamento da outorga, gestão dos bens reversíveis e qualidade dos serviços prestados.

O descumprimento dos indicadores, metas ou obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação de sanções, determinações corretivas, recomposição de garantias, revisão de planos, execução de medidas de fiscalização e demais providências previstas no Edital, no Contrato e na legislação aplicável.

7.9. Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

Apresentação de registro comercial, contrato social/estatuto, CNPJ, certidões conjuntas de tributos federais, estaduais e municipais, CRF/FGTS e CNDT.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Atividades Preliminares

Apresentação do Plano de Implantação e Cronograma Geral das Atividades no prazo de 30 dias da assinatura do contrato.

As atividades preliminares compreendem as providências iniciais necessárias ao pleno desenvolvimento da concessão, incluindo o planejamento das ações, a estruturação do cronograma, a

contratação de equipe técnica especializada, a execução do Programa de Comunicação Social, a realização dos estudos e levantamentos necessários, a elaboração dos projetos, a obtenção das licenças e autorizações cabíveis e a preparação das áreas para implantação do empreendimento.

As providências preliminares deverão considerar a natureza do objeto concedido, consistente na revitalização, modernização, implantação, operação, gestão, manutenção e exploração sustentável do Mirante do Encanto, no Canto da Praia, Município de Itapema/SC, observadas as diretrizes do Edital, do Contrato, deste Termo de Referência, do Estudo Conceitual, do Memorial Descritivo, do Inventário Inicial dos Bens Existentes e dos demais anexos da concessão.

8.1.1. Planejamento das Atividades e Cronograma

A Concessionária deverá elaborar planejamento detalhado de todas as ações necessárias à implantação do empreendimento, por meio do Plano de Implantação do Mirante e do Cronograma Geral das Atividades.

O cronograma deverá contemplar, no mínimo, as etapas de estudos e levantamentos, elaboração dos projetos, obtenção de licenças e autorizações, demolições ou adequações eventualmente necessárias, compatibilização com estruturas existentes, execução das obras, implantação dos sistemas operacionais, testes, aceitação das obras, início da operação parcial ou integral e demais providências necessárias ao funcionamento do empreendimento.

Nesta etapa, deverá ser contratada equipe técnica especializada, habilitada e reconhecidamente capacitada para a elaboração dos estudos, projetos executivos e complementares, obtenção das licenças necessárias e acompanhamento técnico da implantação.

Deverão ser entregues à Concedente, para análise e aprovação:

a) Relatório contendo o Plano de Implantação do Mirante;

b) Cronograma Geral das Atividades.

O prazo para entrega desses produtos será de 30 (trinta) dias após a assinatura do Contrato, salvo disposição contratual específica em sentido diverso.

8.1.2. Programa de Comunicação Social — PCS

O Programa de Comunicação Social — PCS da revitalização do Mirante do Encanto deverá constituir uma das primeiras ações previstas no Plano de Implantação do empreendimento, com execução continuada durante as fases de implantação, obras, início de operação e funcionamento do equipamento.

O PCS terá como objetivos:

a) elaborar o plano de informação e divulgação do projeto;

b) manter o público-alvo informado sobre os procedimentos, cronograma e etapas de implantação;

c) divulgar informações sobre eventuais interferências no cotidiano da população, especialmente durante as obras;

d) difundir informações relacionadas aos programas ambientais, de educação patrimonial, cultural, turística e de valorização local;

e) promover ações de divulgação da oferta de postos de trabalho e oportunidades decorrentes da implantação e operação do empreendimento;

f) manter atualizados os órgãos de imprensa e os canais institucionais sobre a implantação do projeto.

O público-alvo do PCS será composto principalmente por moradores do Canto da Praia e do entorno, usuários atuais e futuros do Mirante, comerciantes locais, operadores e pontos de divulgação turística do Município, visitantes, prestadores de serviços, interessados nas atividades a serem desenvolvidas e população em geral.

A Concessionária deverá apresentar à Concedente relatório contendo o PCS, para análise e aprovação.

8.1.3. Estudos e Levantamentos

Os estudos e levantamentos de campo deverão reunir as informações necessárias à elaboração dos projetos de implantação do empreendimento e ao atendimento das solicitações e determinações dos órgãos oficiais, licenciadores, fiscalizadores e demais entidades competentes.

Esses levantamentos deverão fornecer subsídios técnicos suficientes para o desenvolvimento dos projetos, planos, estudos ambientais, estudos de interferências, soluções de acessibilidade, logística de obras, segurança, operação e manutenção.

Os estudos e levantamentos deverão considerar, especialmente:

a) a situação física e funcional do Mirante existente;

b) a eventual demolição total ou parcial da estrutura existente, quando prevista e aprovada;

c) a permanência, proteção e compatibilização do reservatório em concreto armado associado ao abastecimento de água do setor Canto da Praia;

d) a topografia acidentada, os desníveis, afloramentos rochosos e condições geotécnicas da área;

e) os acessos, áreas livres, patamares, circulações, vegetação existente e condicionantes paisagísticas;

f) a compatibilidade entre o Inventário Inicial dos Bens Existentes, os projetos a serem desenvolvidos e as intervenções necessárias à implantação do empreendimento;

g) as demandas de estacionamento, circulação de pedestres, ciclistas, veículos de serviço, emergência e abastecimento;

h) as interferências com redes, sistemas, equipamentos públicos e áreas externas à concessão.

8.2. Elaboração dos Projetos Básico, Executivo e Complementares

Desenvolvimento dos projetos executivos de arquitetura, estrutura, engenharia, instalações, acessibilidade, combate a incêndio e comunicação visual, em observância ao Memorial Descritivo e Estudo Conceitual.

Os projetos executivos e complementares do Mirante do Encanto deverão utilizar como referência as disposições deste Termo de Referência, do Edital, do Contrato, do Estudo Conceitual, do Memorial Descritivo, do Inventário Inicial dos Bens Existentes e dos demais anexos da concessão.

A Concessionária poderá propor alterações, complementações ou substituições em relação aos estudos e projetos referenciais, desde que respeitadas as diretrizes mínimas da concessão, mantida a equivalência funcional, técnica, turística, econômica, ambiental e arquitetônica da solução proposta, e mediante aprovação prévia da Concedente.

Novos equipamentos, intervenções, atividades, alterações de áreas, materiais, sistemas construtivos, soluções operacionais e demais parâmetros relevantes deverão ser previamente submetidos à análise e aprovação do Grupo Técnico responsável pelo acompanhamento da implantação, execução e gestão do empreendimento.

O início das obras ficará condicionado à aprovação dos projetos aplicáveis, à obtenção das licenças e autorizações necessárias e à emissão do respectivo Termo de Autorização de Obras pelo Município de Itapema/SC.

8.2.1. Desenvolvimento e Aprovação dos Projetos

A Concessionária deverá desenvolver os projetos em nível suficiente para execução integral do empreendimento, abrangendo, conforme a natureza da intervenção:

a) arquitetura; **b)** estrutura; **c)** fundações e contenções, quando necessárias; **d)** instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais; **e)** prevenção e combate a incêndio; **f)** acessibilidade; **g)** elevadores, circulação vertical e sistemas eletromecânicos; **h)** comunicação visual e sinalização; **i)** paisagismo e urbanização; **j)** iluminação arquitetônica e funcional; **k)** segurança, controle operacional e tecnologia; **l)** resíduos sólidos e efluentes; **m)** demais disciplinas necessárias à implantação, operação, segurança e manutenção do Mirante.

Os prazos de desenvolvimento, entrega, análise e aprovação dos projetos deverão observar o Plano de Implantação, o Cronograma Geral das Atividades, o Contrato e as determinações do Poder Concedente.

8.2.2. Metodologia de Desenvolvimento dos Projetos

As etapas de elaboração dos projetos deverão respeitar as premissas estabelecidas no Estudo Conceitual e no Memorial Descritivo, considerando as condições urbanas, ambientais, patrimoniais, paisagísticas, operacionais e turísticas da área concedida.

A metodologia de desenvolvimento deverá considerar a implantação do empreendimento em terreno com desníveis acentuados e vista direta para o mar, bem como a necessidade de integração com a paisagem natural, com o Canto da Praia e com a vocação turística do Mirante.

A Concessionária deverá avaliar os resultados dos estudos e levantamentos e incorporar as soluções e custos necessários às medidas mitigadoras, compensatórias, de segurança, acessibilidade, sustentabilidade e compatibilização técnica das intervenções.

A etapa de projeto executivo deverá abranger todos os temas necessários à implantação do empreendimento e prever as alterações indicadas nos estudos ambientais, urbanísticos, de vizinhança, acessibilidade, segurança, circulação e demais estudos aplicáveis.

O desenvolvimento dos projetos será acompanhado pelo Grupo Técnico formado por servidores do Poder Público Municipal designados para essa finalidade.

8.2.3. Diretrizes para Desenvolvimento do Projeto

O detalhamento dos projetos do Mirante do Encanto deverá observar as diretrizes gerais, urbanísticas, arquitetônicas, ambientais, turísticas e operacionais previstas neste Termo de Referência e nos demais documentos da concessão, com o objetivo de transformar o equipamento em espaço qualificado de contemplação, cultura, lazer, gastronomia, entretenimento, convivência e turismo de experiência.

8.2.3.1. Infraestrutura

O projeto deverá prever a revitalização e modernização do equipamento turístico, com implantação de novas estruturas e serviços capazes de ampliar a atratividade, a permanência qualificada dos visitantes e a funcionalidade do espaço.

As intervenções poderão contemplar, conforme os projetos aprovados, mirantes, passarelas, cubo de vidro ou estrutura equivalente, decks panorâmicos, restaurante panorâmico, café, bares, loja, museu

ou espaço cultural, salas imersivas, áreas de convivência, sanitários, áreas de apoio administrativo e operacional, estacionamento, guarda-volumes, elevadores, rampas, escadas, sinalização e demais estruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento.

Também deverão ser consideradas soluções adequadas para acesso, circulação, abastecimento, operação, manutenção, emergência, segurança e integração com o entorno.

8.2.3.2. Sustentabilidade

O projeto deverá adotar soluções sustentáveis nos aspectos construtivos, operacionais e de manutenção, incluindo medidas voltadas ao uso eficiente de energia e água, aproveitamento de águas pluviais quando tecnicamente viável, materiais duráveis e adequados ao ambiente litorâneo, gestão de resíduos, tratamento de efluentes, conforto ambiental e redução dos impactos socioambientais.

Sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, deverão ser priorizadas soluções construtivas racionalizadas, industrializadas, modulares ou de menor impacto, bem como materiais recicláveis, inertes ou de maior durabilidade.

A implantação deverá respeitar a morfologia do terreno, os afloramentos rochosos, a vegetação existente e a integração paisagística com o entorno natural e urbano.

Deverão ser previstas, sempre que tecnicamente viáveis e compatíveis com o projeto aprovado, medidas voltadas à coleta seletiva, compostagem de resíduos orgânicos, redução da geração de resíduos, manutenção e valorização da vegetação nativa existente e adoção de soluções construtivas que qualifiquem o empreendimento como referência urbana em sustentabilidade, sem prejuízo das exigências ambientais, urbanísticas, sanitárias e técnicas aplicáveis.

8.2.3.3. Acessibilidade, Segurança e Sinalização

100% de conformidade com a norma ABNT NBR 9050 em todos os ambientes, rampas, elevadores e comunicação tátil/sonora.

8.4. Soluções de Esgotamento e Infraestrutura

Dimensionamento adequado do tratamento de efluentes, ligação à rede pública e gestão de resíduos sólidos (PGRSS/PGRCC).

8.5. Licenciamento Ambiental

Elaboração dos estudos e obtenção de Autorização Ambiental (AUA - Item 31), licença para corte restrito de vegetação e licença de terraplanagem perante a FAACI/IMA.

8.6. Obras e Intervenções Físicas

Execução dentro das normas de engenharia e prazos regulamentares, no limite de até 24 meses.

9. MODELO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. Grupo Técnico Gestor do Contrato

Instituição de comissão multidisciplinar de servidores públicos municipais para acompanhar, fiscalizar, aprovar projetos, realizar vistorias e emitir termos de aceite.

9.2. Relatórios Periódicos e Auditorias

Apresentação de relatórios trimestrais consolidados de desempenho e disponibilização de dados operacionais ao Município.

10. ESTUDO CONCEITUAL OU PROJETO REFERENCIAL

10.1. Função do Estudo Conceitual

Servir de diretriz técnica para a elaboração dos projetos executivos e complementares, orientando os padrões de qualidade e funcionalidade.

11. INDICADORES MÍNIMOS DE DESEMPENHO (SLA/SME)

11.1. Regras Gerais e Escala de Desempenho

- **Resultado ≥ Meta:** Desempenho Satisfatório;
- **Entre 90% e 99% da Meta:** Desempenho Regular;
- **Entre 80% e 89% da Meta:** Desempenho Insuficiente;
- **Inferior a 80% ou Item Crítico:** Desempenho Crítico / Infração Relevante.

11.2. Quadro de Indicadores Operacionais

Sigla	Indicador de Desempenho	Meta Mínima Exigida
IAPG	Indicador de Acesso Público Gratuito	100% disponibilidade
IMC	Indicador de Manutenção e Conservação	≥ 95% conformidade
ILH	Indicador de Limpeza e Higiene	≥ 95% conformidade
ISO	Indicador de Segurança Operacional	100% itens críticos / 95% demais
IAU	Indicador de Acessibilidade Universal	100% itens críticos / 95% demais
ISU	Indicador de Satisfação do Usuário	≥ 85% de aprovação
IPCT	Indicador de Programação Cultural e Turística	≥ 2 atividades/mês
IAOA	Indicador de Obrigações Ambientais	100% conformidade
IAF	Indicador de Atendimento à Fiscalização	≥ 98% no prazo

IRC	Indicador de Regularidade Contratual	100% obrigações críticas
ITP	Indicador de Transparência e Publicidade	100% informações no prazo
IDEI	Indicador de Disponibilidade de Equipamentos	≥ 98% disponibilidade

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E CONSEQUÊNCIAS CONTRATUAIS

Consolidação dos resultados no Plano de Medição de Desempenho (PMD) e emissão de relatórios trimestrais com aplicação de sanções em caso de inadimplemento.

13. PROPOSTA COMERCIAL E VALIDADE

A proposta comercial observará a oferta de maior valor de outorga fixa a partir de R$ 2.837.869,48, com validade de no mínimo 180 dias.

O critério de julgamento é exclusivamente o maior valor de outorga fixa, nos termos do Edital. Os compromissos a serem assumidos pela licitante vencedora constituem REQUISITOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS, estruturados com base nos parâmetros técnicos, econômico-financeiros e sociais apresentados no Estudo Técnico Preliminar e no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, cujo atendimento integral será objeto de declaração formal de compromisso a acompanhar a proposta comercial (item 13.10 do Edital), sob pena de desclassificação. Tais requisitos não constituem critério de pontuação, valoração ou desempate (item 13.11 do Edital) e passarão a integrar as obrigações contratuais da Concessionária.

13.1. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE LICITATÓRIA E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A presente licitação destina-se à concessão onerosa de uso de bem público municipal, mediante investimentos privados destinados à revitalização, implantação, operação, gestão, manutenção e exploração econômica sustentável do Mirante do Encanto, não caracterizando delegação de serviço público.

Considerando a natureza patrimonial e remuneratória da concessão, a seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública ocorrerá pelo critério de **MAIOR OFERTA DE OUTORGA**, observados os investimentos mínimos obrigatórios, os encargos contratuais, os requisitos técnicos, as condições de exploração econômica e as obrigações de preservação do acesso público estabelecidos no Edital e em seus anexos.

A adoção desse critério encontra referência normativa no **art. 15, inciso II, da Lei Federal nº 8.987/1995**, que prevê o julgamento pela maior oferta de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão. Embora a referida lei discipline diretamente as concessões de

serviços públicos, considera-se juridicamente possível a utilização analógica desse dispositivo, desde que compatível com a natureza da concessão onerosa de uso de bem público, sem implicar submissão integral ao regime jurídico das concessões de serviços públicos.

A fundamentação considera, ainda, o **art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)**, que admite o emprego da analogia diante de omissão normativa, tendo em vista que a Lei Federal nº 14.133/2021 não contempla expressamente, entre os critérios de julgamento da modalidade concorrência previstos em seu art. 33, a maior oferta de outorga para concessões onerosas de uso de bens públicos.

O critério proposto busca assegurar maior retorno financeiro ao Município, sem prejuízo do cumprimento integral das obrigações de interesse público, observados os princípios da legalidade, competitividade, isonomia, eficiência, economicidade, julgamento objetivo e seleção da proposta mais vantajosa.

Como referências jurisprudenciais e interpretativas, consideram-se os Acórdãos nº 2.844/2010 e nº 478/2016, ambos do Plenário do Tribunal de Contas da União, relativos à utilização de critérios competitivos de maior oferta em outorgas de uso de espaços públicos, observadas as particularidades dos respectivos objetos e regimes legais.

A adoção da **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA** justifica-se pelas características do empreendimento, que envolve investimentos privados relevantes, intervenções de engenharia, exploração econômica de longo prazo e obrigações técnicas, ambientais e operacionais específicas, exigindo procedimento competitivo compatível com a complexidade da concessão.

O julgamento pelo critério de **MAIOR OFERTA DE OUTORGA** será realizado de forma objetiva, mediante classificação das propostas que atendam integralmente às exigências do instrumento convocatório, sendo vencedora aquela que apresentar o maior valor de outorga ao Município, observadas as condições de habilitação, aceitabilidade e demais disposições editalícias.

13.1. Critérios Econômico-Financeiros

a) Outorga Fixa: será considerada a maior oferta de outorga fixa, observado o valor mínimo de R$ 2.837.869,48, equivalente a 5% (cinco por cento) do investimento inicial em capital (CAPEX), e as condições de pagamento previstas no item 6.3;

13.2. Modicidade Tarifária e Acessibilidade de Preços

A licitante deverá comprometer-se com política de descontos e gratuidades, contemplando, no mínimo:

a) Gratuidade escolar: garantia e ampliação de acesso gratuito para alunos e grupos das escolas da rede municipal de Itapema ao Espaço Museu, ao mirante intermediário e ao Jardim Sensorial;

b) Descontos locais: aplicação de desconto sobre os ingressos dos atrativos pagos para moradores de Itapema e dos municípios da região da Costa Esmeralda, em percentual a ser definido posteriormente pela Concessionária, a seu critério, atendendo o mínimo de 30% em atrações inerentes a atividade – mirante, devendo ser comunicado ao Poder Concedente previamente ao início de cada exercício.

13.3. Critérios Técnico-Operacionais e Qualificação do Operador

a) Métodos Construtivos e Celeridade: adoção de métodos construtivos industrializados (*lean construction*), de modo a garantir rapidez de implantação e menor impacto no entorno urbano, com compromisso de cumprimento do cronograma de implantação, observado o prazo máximo previsto no item 5.2.

13.4. Impacto Social, Comunitário e Apoio Público

a) Geração de Empregos Locais: plano de priorização e capacitação de mão de obra local na operação, estimada em cerca de 50 (cinquenta) empregos diretos e até 75 (setenta e cinco) indiretos;

b) Disponibilização do Espaço para o Município: compromisso de cessão gratuita do espaço, como o Cubo de Vidro ou o Mirante Principal, para a realização de eventos públicos oficiais, no mínimo 2 (dois) eventos anuais, e parcerias em datas comemorativas, incluindo atrações temáticas integradas às atrações promovidas pelo Município;

c) Garantia de Espaço Público: implantação e manutenção de praça de acesso público e gratuito;

d) Promoção da Cultura Local: implantação de museu voltado à história de Itapema.

13.5. Sustentabilidade Ambiental e Inovação

a) Eficiência Energética e Soluções Ambientais: implantação de geração fotovoltaica, por meio de painéis ou vidros com tecnologia fotovoltaica, de sistema de captação e reuso de águas pluviais e de gestão de resíduos sólidos;

b) Mobilidade Sustentável e Acessibilidade Universal: implantação de infraestrutura para veículos elétricos, com estação de carregamento no estacionamento, paraciclos equipados com vestiários e espaço para manutenção, além da garantia de acessibilidade por rampas e elevadores em 100% (cem por cento) dos ambientes.

13.6. Qualidade do Projeto Turístico e Redução da Sazonalidade

a) Diversificação da Oferta e Atrações Não Sazonais: 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.

14. DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA CONCESSIONÁRIA

Plano de Implantação, Projetos Executivos, Licenças Ambientais, Relatórios Periódicos de Desempenho, Plano de Manutenção Preventiva e Inventário de Bens.

15. MATRIZ DE RISCOS

Alocação de riscos conforme Anexo IX do Edital, estabelecendo responsabilidades objetivas entre as partes.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E IMPACTO FINANCEIRO MUNICIPAL

Inexistência de despesa orçamentária direta ou repasse financeiro do Município. A concessão gera arrecadação de receita pública de outorga e atrai R$ 56,75 milhões em investimentos privados.

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 17:20:54 -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 17:16:04 -03'00'

MARCELO MARCIO CORREIA

Secretário Municipal de Governo

Prefeitura Municipal de Itapema/SC