INVENTÁRIO INICIAL DOS BENS EXISTENTES E IDENTIFICAÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS

INTRODUÇÃO, FINALIDADE E ESCOPO DO INVENTÁRIO

1.1. Identificação do Projeto

O presente relatório compõe a documentação técnico-patrimonial da concessão onerosa de uso de espaço público destinada à revitalização, implantação, operação, gestão e manutenção do **Mirante do Encanto**, equipamento turístico localizado no Canto da Praia, Município de Itapema/SC.

O projeto insere-se no processo de estruturação da concessão do Mirante do Encanto, voltada à requalificação do equipamento turístico, à ampliação de sua funcionalidade, à organização da exploração econômica compatível com o interesse público e à definição das responsabilidades incidentes sobre os bens públicos, estruturas e áreas vinculadas ao empreendimento.

O inventário tem por objeto registrar os bens existentes, as áreas e estruturas vinculadas ao projeto, os bens públicos colocados à disposição da concessionária e os bens reversíveis existentes e futuros relacionados à continuidade do objeto concedido.

1.2. Identificação do Poder Concedente

O Poder Concedente é o Município de Itapema/SC, responsável pela estruturação, licitação, contratação, acompanhamento e fiscalização da concessão, por intermédio dos órgãos e instâncias administrativas competentes.

A atuação do Poder Concedente compreende a definição do objeto, a aprovação dos instrumentos técnicos e jurídicos da concessão, a condução do procedimento licitatório, a fiscalização da execução contratual, o controle dos bens vinculados à concessão e a verificação das condições de reversão ao final do contrato.

1.3. Identificação do Equipamento Público

O equipamento público objeto deste inventário é o **Mirante do Encanto**, localizado no Canto da Praia, em Itapema/SC, caracterizado como equipamento turístico de relevância municipal.

O equipamento existente foi concebido com função de mirante, praça pública, elevador panorâmico e espaço gastronômico. Ao longo de sua utilização, foram

identificadas limitações relacionadas à manutenção, ao funcionamento dos espaços e à infraestrutura de apoio aos visitantes, elementos que integram a motivação técnica da concessão.

Para fins de organização patrimonial, o Mirante do Encanto é tratado como equipamento público vinculado ao objeto concedido, abrangendo as estruturas existentes, áreas associadas, acessos, instalações, intervenções projetadas e demais elementos físicos relacionados à execução da concessão.

1.4. Finalidade e Escopo do Inventário

O inventário tem por finalidade estabelecer o registro técnico-patrimonial de referência da concessão, permitindo identificar, classificar e controlar os bens, áreas, estruturas, instalações e demais elementos físicos relacionados ao objeto concedido.

A finalidade e o escopo do inventário compreendem:

a) identificar os bens públicos e áreas colocados à disposição da concessionária;
b) registrar os bens físicos existentes antes do início da concessão;
c) caracterizar os imóveis vinculados ao empreendimento;
d) distinguir os bens públicos concedidos, os bens reversíveis existentes, os bens reversíveis futuros, os bens não reversíveis e os bens instrumentais da concessionária;
e) analisar as estruturas principais do equipamento público;
f) identificar obras, melhorias, instalações, sistemas e equipamentos a serem incorporados ao empreendimento;
g) identificar interferências, restrições e condicionantes relevantes;
h) organizar as informações necessárias à fiscalização, conservação, manutenção, atualização patrimonial e reversão dos bens ao Poder Concedente.

O inventário não se limita a uma relação física de bens. Constitui instrumento técnico de controle da concessão, destinado a definir a origem, natureza, vinculação, responsabilidade de conservação, substituição, incorporação, atualização e reversão dos bens associados ao Mirante do Encanto.

A descrição detalhada de lotes, matrículas, inscrições imobiliárias, áreas, confrontações e situação patrimonial integra o tópico específico sobre situação dominial e patrimonial dos imóveis. A relação física dos bens existentes, sua classificação jurídica e as obrigações de conservação e reversão são tratadas nos capítulos próprios, evitando duplicidade dentro do relatório.

1.5. Enquadramento do Inventário na Concessão

O inventário integra a estrutura técnico-jurídica da concessão onerosa de uso de espaço público destinada à revitalização do Mirante do Encanto.

No contexto da concessão, o inventário cumpre função técnica, jurídica e patrimonial, pois organiza o estado inicial dos bens e áreas relacionados ao objeto concedido, contribuindo para:

a) definir os bens entregues à concessionária;
b) orientar a fiscalização da execução contratual;
c) delimitar responsabilidades por conservação, manutenção, substituição e deterioração;
d) permitir a atualização patrimonial durante a vigência da concessão;
e) organizar as condições de reversão ao término do contrato.

O inventário também atende à lógica de planejamento e controle aplicável às concessões comuns, especialmente por consolidar informações sobre a situação do equipamento, bens vinculados, interferências, investimentos, fiscalização e reversibilidade patrimonial.

BASE DOCUMENTAL, METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

2.1. Base Documental e Alcance da Análise

O presente inventário foi elaborado a partir da análise integrada dos elementos técnicos, jurídicos, patrimoniais, projetuais e econômico-financeiros disponíveis no processo de estruturação da concessão do Mirante do Encanto.

A análise tem por finalidade identificar os bens existentes, delimitar os bens públicos colocados à disposição da concessionária, distinguir bens reversíveis existentes e futuros e estabelecer critérios objetivos para a classificação patrimonial dos bens vinculados à concessão.

O inventário possui natureza documental e técnica, voltada à organização das informações patrimoniais relevantes para o acompanhamento da concessão, a definição das responsabilidades sobre os bens e a futura verificação das condições de reversão ao Poder Concedente.

2.2. Metodologia Adotada

A metodologia adotada consistiu na organização das informações disponíveis segundo sua função no inventário patrimonial. Foram considerados, para esse fim, os elementos relacionados à natureza dos bens, à sua localização funcional na área concedida, à sua vinculação ao objeto da concessão, à sua utilidade para a operação do equipamento público e à sua destinação ao final

da relação contratual.

A análise prioriza a distinção entre bens públicos concedidos, bens existentes, bens reversíveis existentes, bens reversíveis futuros e bens não reversíveis, de modo a permitir controle patrimonial, fiscalização da concessão, definição de responsabilidades e prevenção de dúvidas quanto à manutenção, substituição, incorporação, retirada ou reversão dos bens.

2.3. Critérios de Classificação dos Bens

Para fins deste inventário, os bens relacionados à concessão são classificados conforme sua função no empreendimento, origem patrimonial, vinculação ao objeto contratual, essencialidade para a continuidade da operação e destinação ao término da concessão.

Consideram-se **bens públicos concedidos** os imóveis, áreas, estruturas, acessos, edificações, equipamentos e espaços públicos colocados à disposição da concessionária para execução do objeto.

Consideram-se **bens existentes** aqueles já presentes antes do início da concessão, independentemente de sua destinação posterior.

Consideram-se **bens reversíveis existentes** os bens já existentes, vinculados à concessão, que retornam ao Município por sua relação funcional com o objeto concedido.

Consideram-se **bens reversíveis futuros** as obras, melhorias, instalações, sistemas, equipamentos e estruturas implantados pela concessionária e vinculados à continuidade da operação do equipamento público.

Consideram-se **bens não reversíveis** os bens privados, removíveis, administrativos, comerciais ou instrumentais da concessionária, quando não incorporados de modo permanente à estrutura pública nem indispensáveis à continuidade do serviço concedido.

A classificação adotada resulta da conjugação entre a natureza do bem, sua função na concessão, sua relação com a operação do equipamento público e sua destinação ao final do vínculo concessório.

2.4. Critérios de Identificação da Reversibilidade

A reversibilidade é identificada a partir da vinculação do bem à continuidade dos serviços relacionados ao objeto da concessão e de sua destinação ao Poder Concedente ao término do contrato.

Para a identificação dos bens reversíveis, observam-se, cumulativa ou alternativamente, os seguintes critérios:

(i) vínculo direto com o objeto da concessão;
(ii) indispensabilidade à continuidade da operação, manutenção, segurança ou funcionalidade do equipamento público;
(iii) incorporação física ou funcional à área concedida, ao imóvel público, às edificações, às redes, aos sistemas ou às instalações permanentes;
(iv) previsão nas regras aplicáveis à concessão;
(v) impossibilidade ou inadequação de retirada sem prejuízo ao serviço, à estrutura, à segurança, à acessibilidade, à operação ou ao interesse público;
(vi) destinação pública ao final da concessão.

A reversibilidade não decorre apenas da presença física do bem na área concedida. Bens móveis, removíveis, instrumentais, administrativos, comerciais ou próprios da operação privada somente são classificados como reversíveis quando vinculados de forma indispensável ao objeto concedido ou quando destinados à incorporação ao patrimônio público ao final da concessão.

IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA CONCEDIDA

3.1. Localização do Mirante do Encanto

O Mirante do Encanto localiza-se no Município de Itapema/SC, na região do Canto da Praia, em área associada ao topo do Morro do Cabeço e ao loteamento Jardim Porto Itapema. Trata-se de equipamento turístico inserido em contexto litorâneo e paisagístico relevante, vinculado à fruição visual da orla, da baía e do entorno natural do Município.

O conjunto territorial relacionado ao empreendimento situa-se nas Ruas 109-O e 109-P, s/n, Canto da Praia, em Itapema/SC. A área abrange o núcleo do mirante existente e lotes adjacentes relacionados à estruturação física, operacional e funcional da concessão.

A localização também é identificada por geolocalização aproximada pelas coordenadas -27.087612, -48.603650 e -27.087939, -48.602399. O acesso principal ao equipamento é indicado pela Rua 109-O, a partir da Rua 109, integrando a área ao sistema viário local e ao circuito de acesso ao Canto da Praia.

Para fins de inventário, a localização do Mirante do Encanto deve ser compreendida não apenas como ponto geográfico isolado, mas como área pública funcionalmente vinculada à implantação, operação, gestão, manutenção e exploração turística do equipamento.

3.2. Delimitação Funcional da Área Concedida

A área concedida corresponde ao perímetro físico-funcional necessário à execução do objeto da concessão. Esse perímetro abrange os espaços públicos, terrenos, acessos internos, áreas livres, estruturas existentes, áreas destinadas à implantação de novas obras, áreas de circulação, áreas de contemplação, áreas de apoio operacional e demais porções vinculadas ao funcionamento do Mirante do Encanto.

A delimitação funcional não se limita à projeção da edificação principal do mirante. Ela compreende o conjunto de áreas necessárias para que o equipamento turístico opere de forma integrada, incluindo espaços de visitação, permanência, lazer, cultura, educação, entretenimento, convivência, acessibilidade, apoio administrativo, apoio operacional e exploração das atividades vinculadas à concessão.

Essa compreensão é relevante para o inventário porque define o alcance físico dos bens públicos concedidos e permite diferenciar a área efetivamente vinculada à concessão de áreas externas, acessórias ou não integrantes do objeto concedido.

Assim, 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. Sua inclusão somente ocorre quando tais elementos compõem o perímetro jurídico-funcional da concessão ou estejam diretamente afetados à implantação, operação, manutenção ou exploração do empreendimento.

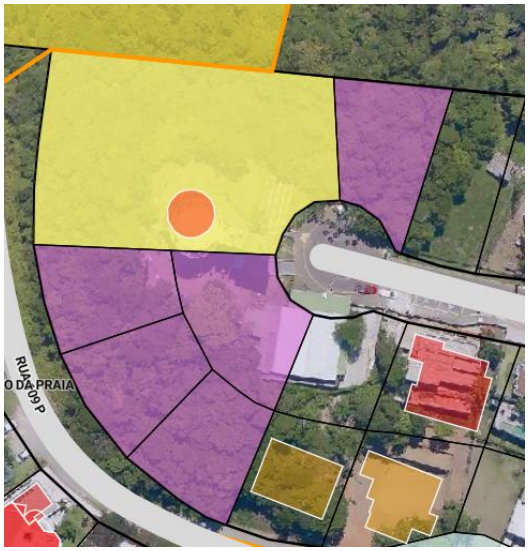
A referência aos lotes neste tópico possui finalidade delimitadora e funcional. A descrição detalhada de inscrições imobiliárias, matrículas, áreas cadastrais, titularidade e situação patrimonial permanecem no tópico próprio sobre situação dominial e patrimonial dos imóveis.

3.3. Conjuntos Territoriais Vinculados à Concessão

A área vinculada ao Mirante do Encanto pode ser organizada, para fins de leitura física do inventário, em dois conjuntos territoriais.

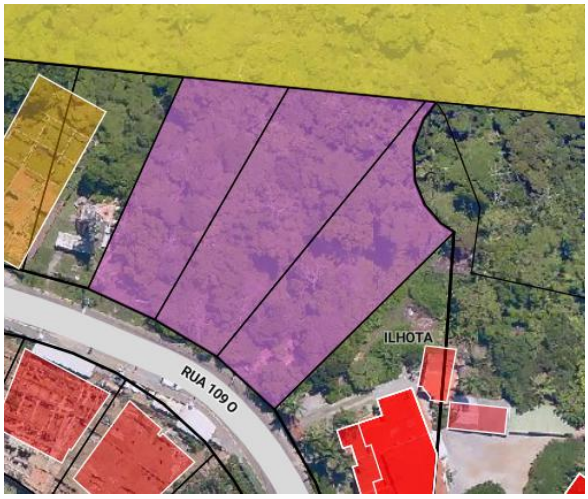
O primeiro conjunto corresponde aos lotes nº 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, situados na região das Ruas 109-O e 109-P, no Canto da Praia. Esse conjunto constitui o núcleo territorial principal associado ao mirante existente, às áreas adjacentes e aos espaços diretamente relacionados à implantação e operação do equipamento turístico.

Figura 1 – Representação esquemática do conjunto territorial principal vinculado ao Mirante



O segundo conjunto corresponde aos lotes nº 03, 04 e 05, também situados na região das Ruas 109-O e 109-P, no Canto da Praia. Esse conjunto compõe área territorial complementar vinculada à estruturação do empreendimento, especialmente para fins de organização física, expansão funcional, apoio à operação ou integração com as demais áreas associadas à concessão.

Figura 2 – Representação esquemática do conjunto territorial complementar vinculado à concessão



A divisão em conjuntos territoriais permite organizar a compreensão da área concedida sem transformar essa separação em fases contratuais autônomas. Para os fins deste inventário, a distinção tem função descritiva e patrimonial, servindo para facilitar a leitura do perímetro, a identificação dos bens existentes, a vinculação das áreas ao objeto concedido e o controle posterior dos bens implantados ou incorporados.

3.4. Referências Planialtimétricas e Coordenadas

A delimitação física da área é representada por levantamentos planialtimétricos cadastrais com indicação de coordenadas, azimutes, distâncias, confrontações, sistema SIRGAS 2000, projeção UTM e datum vertical Imbituba.

O conjunto correspondente aos lotes nº 10 a 18 apresenta área de 4.755,818 m² e perímetro de 333,86 m. Esse perímetro abrange a porção territorial principal vinculada ao Mirante do Encanto, incluindo áreas relacionadas ao núcleo do equipamento turístico e ao seu entorno funcional imediato.

O conjunto correspondente aos lotes nº 03, 04 e 05 apresenta área de 2.699,065 m² e perímetro de 206,14 m. Essa área integra a leitura territorial do empreendimento como porção complementar, vinculada à organização física e funcional da concessão.

As informações planialtimétricas são relevantes para o inventário porque permitem associar a área concedida a limites físicos mensuráveis, confrontações, acessos, cotas, declividades e demais elementos topográficos necessários ao controle patrimonial. Também permitem relacionar o perímetro da concessão aos bens existentes, às áreas livres, às estruturas implantadas, às áreas de intervenção e aos futuros bens vinculados ao empreendimento.

3.5. Condições Físicas da Área

A área do Mirante do Encanto está inserida em região litorânea de Itapema, em terreno com desníveis acentuados, presença de afloramentos rochosos e vista direta para o mar. Essas características conferem ao local relevância paisagística e influenciam diretamente a organização física do equipamento turístico.

A implantação do empreendimento organiza-se em patamares, acompanhando a topografia natural do terreno. Essa conformação repercute na delimitação funcional da área concedida, especialmente quanto à circulação de usuários, acessibilidade, conexão entre níveis, implantação de estruturas, áreas de contemplação, áreas de permanência, espaços de apoio e integração entre o mirante e seu entorno imediato.

A topografia e a inserção paisagística também reforçam a necessidade de tratar a área concedida como conjunto territorial integrado. O suporte físico da concessão não se resume ao solo ocupado por edificações, mas inclui as áreas necessárias à operação segura, acessível e funcional do equipamento turístico

3.6. Síntese da Área vinculada à Concessão

A área vinculada à concessão corresponde ao conjunto de imóveis, porções territoriais, estruturas e espaços funcionais associados ao Mirante do Encanto, situados no Canto da Praia, em Itapema/SC, especialmente nas Ruas 109-O e 109-P.

Esse conjunto territorial abrange o núcleo do mirante existente, os lotes adjacentes, áreas livres, acessos internos, áreas de circulação, espaços de contemplação, áreas de convivência, espaços comerciais, áreas de apoio operacional, áreas destinadas à implantação das melhorias previstas e demais porções necessárias ao funcionamento do empreendimento turístico.

Para fins de inventário, a área concedida constitui o suporte físico da concessão e a base territorial para a identificação dos bens públicos concedidos, dos bens existentes, dos bens reversíveis existentes, dos bens reversíveis futuros e das responsabilidades associadas à conservação, manutenção, operação e reversão.

A correta delimitação da área é essencial para evitar sobreposição entre bens públicos concedidos, áreas externas ao objeto, estruturas operacionais, espaços de uso comum e bens vinculados à exploração econômica. Também permite organizar o controle patrimonial desde o início da concessão, estabelecendo a referência territorial a partir da qual serão acompanhadas as intervenções, incorporações, substituições, manutenções e reversões futuras.

4.1. Relação dos Imóveis Vinculados ao Projeto

Os imóveis vinculados ao projeto do Mirante do Encanto correspondem aos lotes localizados no loteamento 152 – Jardim Porto Itapema, Quadra G, situados nas Ruas 109-O e 109-P, bairro Ilhota, Canto da Praia, Município de Itapema/SC.

O conjunto imobiliário relacionado à concessão compreende os lotes 03, 04, 05, 10, 11/12/13/14, 15, 16, 17 e 18, individualizados por inscrições imobiliárias próprias no cadastro municipal. Esses imóveis formam a base territorial necessária à implantação, operação, gestão, manutenção e expansão funcional do equipamento turístico Mirante do Encanto, observada a divisão por fases do projeto.

Os lotes apresentam localização comum no bairro Ilhota, situação cadastral ativa, topografia irregular, pedologia firme e inexistência de área total construída cadastrada, com destaque para o lote 11/12/13/14, identificado como Mirante do Encanto e vinculado ao patrimônio público municipal.

4.2. Inscrições Imobiliárias, Lotes, Matrículas e Áreas

Item	Inscrição Imobiliária	Lote	Matrícula	Área	Propriedade
1	01.02.227.0221	11/12/13/14	18983	2.116,00 m²	Município de Itapema
2	01.02.227.0203	10	18962	518,00m²	Município de Itapema
3	01.02.227.0911	15	18973	465,00m²	Município de Itapema
4	01.02.227.0888	16	18974	488,25m²	Município de Itapema
5	01.02.227.0235	17	18965	558,00m²	Município de Itapema
6	01.02.227.0863	18	18975	495,00m²	Município de Itapema
7	01.02.227.0129	05	18961	770,45m²	Município de Itapema
8	01.02.227.0115	04	18960	1.004,00 m²	Município de Itapema
9	01.02.227.0102	03	18959	883,00m²	Município de Itapema

A área cadastral consolidada dos imóveis da **Fase 1** é de **4.640,25 m²**, abrangendo os lotes 10, 11/12/13/14, 15, 16, 17 e 18. A área cadastral consolidada da **Fase 2** é de **2.657,45 m²**, abrangendo os lotes 03, 04 e 05.

Assim, a área cadastral total dos imóveis vinculados ao projeto corresponde a **7.297,70 m²**.

4.3. Situação Cadastral e Patrimonial Informada

Os imóveis relacionados no quadro consolidado integram o cadastro imobiliário municipal e encontram-se individualizados por inscrição imobiliária, lote, área, localização e matrícula. Todos estão situados no loteamento 152 – Jardim Porto Itapema, Quadra G, bairro Ilhota, com acesso pelas Ruas 109-O e 109-P, compondo a base imobiliária vinculada ao projeto de concessão do Mirante do Encanto.

Do ponto de vista patrimonial, os imóveis são caracterizados como bens públicos municipais afetos ao projeto, destinados à implantação, operação, manutenção e exploração do equipamento turístico. O conjunto formado pelos lotes 11/12/13/14, inscrição imobiliária 01.02.227.0221, corresponde à área diretamente associada ao Mirante do Encanto, com área cadastral de 2.116,00 m². Os demais lotes constituem áreas complementares vinculadas à implantação do projeto, especialmente para suporte físico, acessos, estruturas de apoio, estacionamento e demais intervenções necessárias à concessão.

4.4. Vinculação dos Imóveis à Concessão e Compatibilidade Patrimonial

Os imóveis identificados no quadro consolidado integram a base imobiliária pública vinculada à concessão do Mirante do Encanto. Essa vinculação não transfere a propriedade à concessionária, mas permite o uso, a intervenção, a operação e a exploração econômica do espaço público nos limites próprios da concessão.

A área vinculada à concessão compreende o conjunto de imóveis públicos municipais necessários ao cumprimento do objeto, abrangendo tanto a área diretamente ocupada pelo Mirante do Encanto quanto os lotes destinados à implantação de estruturas complementares, acessos, estacionamento, áreas de apoio, circulação, equipamentos e intervenções futuras.

A situação dominial, cadastral e patrimonial dos imóveis é compatível com a estruturação da concessão, pois o conjunto de lotes identificado constitui a base territorial necessária à implantação, operação, manutenção e exploração do Mirante do Encanto.

A consolidação desses imóveis permite delimitar os bens públicos concedidos, orientar o controle patrimonial, prevenir dúvidas quanto à reversão dos bens e organizar o acompanhamento das intervenções realizadas pela concessionária.

Para fins patrimoniais, esses imóveis devem permanecer identificados como bens públicos municipais concedidos ao uso da concessionária, com controle

separado em relação aos bens privados, operacionais, móveis, removíveis ou instrumentais eventualmente utilizados na execução contratual.

A compatibilidade patrimonial também permite relacionar a área concedida aos procedimentos de atualização cadastral e patrimonial, à fiscalização da execução contratual e às regras de reversão dos bens ao final da concessão.

INVENTÁRIO E ANÁLISE DOS BENS EXISTENTES

O presente tópico consolida o inventário dos bens físicos existentes na área do Mirante do Encanto, com a finalidade de registrar os elementos atualmente presentes, sua condição inicial documentada, sua função física, sua situação operacional e sua destinação no âmbito da futura concessão.

O inventário dos bens existentes não se limita à identificação nominal dos bens. Ele serve como instrumento de controle patrimonial inicial da concessão, permitindo distinguir os bens a demolir, os bens a manter, os bens integrados à infraestrutura pública e os elementos que exigem tratamento específico durante a implantação do novo complexo turístico.

Foram identificados dois bens principais existentes: o Mirante do Encanto, edificação turística vertical em concreto, com quatro níveis e elevador panorâmico; e o reservatório em concreto armado localizado junto à estrutura do Mirante. O primeiro possui destinação de demolição, em razão da proposta de requalificação integral do equipamento turístico. O segundo possui destinação de permanência, por se tratar de estrutura associada ao abastecimento de água do setor Canto da Praia.

5.1. Descrição Geral dos Bens Existentes

Foram identificados dois bens principais existentes na área vinculada ao Mirante do Encanto: a estrutura atualmente denominada Mirante do Encanto e o reservatório em concreto armado associado à infraestrutura de abastecimento de água.

O Mirante do Encanto constitui a estrutura física principal atualmente implantada na área, com função turística, contemplativa e de visitação pública. Trata-se de edificação vertical em concreto, concebida como mirante-observatório panorâmico, destinada à fruição visual da paisagem e ao apoio ao uso turístico do local.

O reservatório existente, por sua vez, possui natureza técnica e operacional distinta. Trata-se de estrutura em concreto armado associada ao sistema de abastecimento de água do setor Canto da Praia, localizada junto ao Mirante, mas não caracterizada como atrativo turístico.

A distinção entre esses dois bens é essencial para a organização do inventário. Enquanto o Mirante existente será demolido e substituído no contexto da requalificação turística, o reservatório deverá ser mantido, protegido e compatibilizado com a implantação do novo complexo.

5.2. Mirante Existente: Estado Inicial e Destinação

O Mirante do Encanto constitui a estrutura física principal atualmente implantada na área. Trata-se de edificação turística vertical em concreto, composta por quatro níveis, com elevador panorâmico, escadas, rampas, áreas de circulação, plataformas de contemplação, sanitários adaptados e espaços de apoio ao uso público.

Possui área total documentada de 338,44 m² e foi concebido como mirante-observatório panorâmico, destinado à fruição visual da paisagem, ao uso turístico, à visitação pública e ao apoio a atividades culturais e de contemplação.

Figura 3 – Mirante do Encanto existente: vista frontal



A edificação foi inaugurada em 2012 e encontra-se localizada no Morro do Cabeço, em cota elevada em relação ao nível do mar, o que permite visão panorâmica da orla de Itapema, da Costa Esmeralda, de Porto Belo, do Oceano Atlântico e do entorno natural.

Sua estrutura vertical, revestimentos, plataformas, escadas e elevador

panorâmico compõem a identidade visual do equipamento público e consolidaram o Mirante como referência turística municipal.

No período inicial de sua operação, apresentava estrutura em bom estado, interior em bom estado, condição higiênica boa, estrutura de recepção, instalações sanitárias adaptadas, pavimentação de acesso e acessibilidade considerada satisfatória. Ainda, registrava sinalização geral deficiente, ausência de local próprio para alimentação na estrutura e visitação gratuita, autoguiada e aberta durante todo o ano.

Com o passar dos anos, o equipamento passou a apresentar perda de eficiência funcional. Registra-se histórico de problemas relacionados à manutenção do elevador panorâmico e da escada helicoidal, além da ausência de exploração contínua do espaço gastronômico. Também são apontadas a insuficiência de vagas de estacionamento e a curta permanência dos visitantes em decorrência das limitações do modelo atual.

Considerando sua inauguração em 2012, trata-se de estrutura com aproximadamente 14 anos de utilização, implantada em ambiente de elevada exposição à maresia, ventos, insolação e fluxo turístico sazonal. Para fins deste inventário, o estado geral atual do Mirante é classificado como regular, com pontos de desgaste, obsolescência funcional e limitações operacionais relevantes, especialmente nos elementos de mobilidade vertical, permanência, apoio ao visitante e exploração econômica.

Figura 4 – Mirante do Encanto existente: vista lateral/posterior e circulação externa



A condição documentada do bem é compatível com a justificativa da concessão, pois evidencia a necessidade de requalificação integral do equipamento turístico. Embora o Mirante existente mantenha valor histórico, paisagístico e referencial para o Município, sua configuração atual não é suficiente para atender ao programa funcional e operacional previsto para o novo complexo turístico, que contempla maior capacidade de permanência, novos atrativos, espaços gastronômicos, áreas de convivência, acessibilidade ampliada e infraestrutura de apoio.

Do ponto de vista funcional, o Mirante existente constitui o núcleo original do equipamento turístico, destinado à contemplação da paisagem, à recepção de visitantes e ao acesso vertical aos níveis de observação. A estrutura foi concebida como equipamento público de observação panorâmica, com revestimentos envidraçados, espaços internos voltados a exposições e atividades culturais, instalações sanitárias adaptadas e elementos de acessibilidade, compondo o conjunto físico atualmente associado à fruição turística do local.

A operação do Mirante sofreu redução de eficiência ao longo dos anos. Os problemas relacionados ao elevador panorâmico e à escada helicoidal comprometem diretamente a experiência do usuário, a acessibilidade, o tempo de permanência e a qualidade operacional do atrativo, especialmente por se tratar de equipamento turístico vertical.

A área gastronômica também não se consolidou como atividade permanente. O

espaço teve usos variados, como exposições, artesanato e atividades de negócios, sem alcançar exploração contínua e regular. Essa limitação reduziu o potencial econômico do equipamento e contribuiu para que a visita ao Mirante permanecesse majoritariamente breve, centrada na contemplação e sem estrutura suficiente para prolongar a permanência do visitante.

A ausência de vagas de estacionamento adequadas reforça a limitação operacional do modelo atual. A conjugação entre acesso restrito, permanência curta, falta de estrutura gastronômica contínua e dificuldades de manutenção justifica a substituição do equipamento existente por novo complexo turístico.

A destinação física prevista para o Mirante existente é a demolição. Essa medida decorre da incompatibilidade entre a configuração atual do equipamento e o novo programa previsto para a concessão, que contempla requalificação integral da área, implantação de novo complexo turístico, ampliação de usos, criação de novos espaços de contemplação, gastronomia, cultura, lazer, acessibilidade e permanência.

A demolição do Mirante existente deverá ser precedida de laudo técnico específico, subscrito por profissional habilitado, com ART ou RRT, autorização formal do Poder Concedente, providências de baixa ou atualização patrimonial quando aplicáveis, plano de demolição, medidas de segurança, isolamento da área, destinação adequada dos resíduos da construção civil e obtenção das licenças, autorizações ou aprovações exigíveis. A retirada da estrutura deverá ser registrada no inventário da concessão, com documentação fotográfica, identificação do responsável técnico, data de execução e posterior atualização patrimonial, preservando-se a rastreabilidade entre o bem público existente, sua baixa física e os bens reversíveis futuros implantados em substituição.

A demolição do Mirante existente não descaracteriza sua relevância patrimonial inicial. Pelo contrário, exige que o bem seja registrado no inventário como marco da situação física anterior à concessão. A edificação existente integra a memória material do equipamento público e representa o estado inicial da área antes da implantação do novo empreendimento.

Até sua efetiva demolição e baixa patrimonial, o Mirante existente permanece como bem integrante da situação inicial da área, devendo ser considerado no controle patrimonial da concessão.

5.3. Reservatório Existente: Estado Inicial e Tratamento Operacional

O reservatório existente, associado à CONASA - Águas de Itapema, corresponde a estrutura em concreto armado localizada junto ao Mirante, com área documentada de 38,50 m². Diferentemente do Mirante, o reservatório não possui natureza turística. Trata-se de infraestrutura técnica associada à

reservação de água tratada do setor Canto da Praia, com função operacional vinculada ao abastecimento local.

Figura 5 – Reservatório de água tratada existente junto ao Mirante do Encanto



O reservatório possui volume de reservação indicado de 100 m³, é alimentado por booster localizado na Rua 109 e está associado à operação da CONASA - Águas de Itapema. Sua presença no mesmo conjunto físico do Mirante exige distinção clara entre o bem turístico a demolir e a infraestrutura de saneamento a manter.

A imagem disponível demonstra estrutura cilíndrica em concreto, protegida por elementos metálicos horizontais, com escada técnica, entorno pavimentado e inserção física junto à estrutura do Mirante.

O bem apresenta aparência íntegra, preservada e compatível com sua função de infraestrutura técnica. Sua condição inicial é classificada como boa a regular, considerando sua preservação física aparente, sua permanência prevista e sua função operacional ativa no abastecimento local.

A permanência do reservatório exige tratamento específico no âmbito da concessão, especialmente quanto à sua proteção física, à preservação de acessos técnicos, à compatibilização com as obras de implantação e à delimitação das responsabilidades incidentes durante a execução contratual.

Por se tratar de estrutura vinculada ao sistema de abastecimento de água do setor Canto da Praia, operado pela CONASA, o bem não deve ser tratado apenas como elemento físico existente na área, mas também como infraestrutura técnica com função própria, cuja operação e manutenção devem

ser preservadas.

O reservatório possui operação técnica independente da atividade turística. Sua função está vinculada à reservação e distribuição de água tratada no setor Canto da Praia, atendendo a uma área com topografia acidentada e demanda urbana sazonalmente ampliada. A operação do reservatório não se confunde com a exploração turística do Mirante.

A permanência do reservatório dentro ou junto à área de concessão impõe tratamento específico: ele deve permanecer acessível à operação de saneamento, protegido contra impactos das obras e isolado da circulação turística comum. Trata-se de infraestrutura pública essencial, cuja funcionalidade deve ser preservada durante a implantação e a operação do novo complexo.

No desenvolvimento do projeto conceitual pela iniciativa privada, o reservatório foi incorporado à composição da área, de modo que a implantação do novo complexo turístico preserva sua funcionalidade e sua integração à infraestrutura pública existente.

A destinação física prevista para o reservatório é a manutenção. O reservatório permanecerá como infraestrutura técnica existente, associada ao abastecimento de água tratada do setor Canto da Praia. Sua permanência deverá ser compatibilizada com o novo projeto, sem que seja confundido com os atrativos turísticos, espaços comerciais ou áreas de visitação ordinária.

A permanência do reservatório deverá ser objeto de compatibilização formal com a CONASA — Águas de Itapema, ou entidade responsável pela operação do sistema de abastecimento de água, especialmente quanto à preservação de acesso técnico permanente, isolamento físico, proteção durante as obras, condições de operação e responsabilidades por eventuais danos ou interferências. O reservatório não integra o conjunto de bens concedidos à concessionária do Mirante, nem se qualifica como bem reversível desta concessão, devendo permanecer segregado funcional e patrimonialmente do empreendimento turístico.

5.4. Síntese Técnica dos Bens Existentes

A análise dos bens existentes demonstra que o Mirante do Encanto e o reservatório possuem funções físicas, operacionais e destinações distintas no contexto da concessão.

O Mirante existente constitui o bem público central atualmente associado à atividade turística. Trata-se de edificação vertical em concreto, implantada em 2012, com função de observação panorâmica, visitação pública, circulação

vertical e apoio ao uso turístico. Contudo, sua configuração atual apresenta limitações funcionais, operacionais e econômicas, especialmente relacionadas à mobilidade vertical, à ausência de exploração contínua de apoio gastronômico, à insuficiência de estacionamento e à baixa permanência dos visitantes. Por essa razão, sua destinação física prevista é a demolição e substituição por novo complexo turístico.

O reservatório existente, por sua vez, consiste em estrutura de infraestrutura pública associada ao abastecimento de água do setor Canto da Praia. Sua função é técnica e operacional, sem natureza turística. A destinação prevista é a manutenção, com proteção física, preservação de acesso técnico e compatibilização com as obras e com a futura operação do empreendimento.

Dessa forma, a implantação da concessão deverá observar dois tratamentos técnicos distintos: para o Mirante, o regime de registro, autorização, demolição e substituição física; para o reservatório, o regime de preservação, proteção, acesso técnico e compatibilização operacional.

CLASSIFICAÇÃO DOS BENS EXISTENTES E IDENTIFICAÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS EXISTENTES

6.1. Critérios Aplicados aos Bens Existentes

A classificação dos bens existentes vinculados ao Mirante do Encanto foi realizada a partir da natureza pública do equipamento, da vinculação funcional dos bens ao objeto da concessão, da essencialidade para a implantação, operação, gestão e manutenção do empreendimento e da previsão de permanência, substituição ou incorporação desses bens ao patrimônio público ao longo da execução contratual.

Para fins deste inventário, foram considerados como bens públicos concedidos os imóveis, áreas, estruturas e espaços públicos colocados à disposição da concessionária para execução do objeto.

Foram considerados como bens existentes vinculados à concessão os elementos físicos já implantados na área antes do início da execução contratual e diretamente relacionados ao funcionamento, à implantação ou à requalificação do equipamento turístico.

Foram classificados como bens reversíveis existentes os bens públicos já presentes na área concedida que guardam relação direta com o objeto da concessão e que integram a base patrimonial inicial do empreendimento. Essa classificação abrange tanto os bens a serem mantidos quanto os bens a serem substituídos, desde que vinculados à finalidade pública da concessão.

A classificação adotada distingue, portanto, os bens públicos entregues à

concessionária, os bens existentes vinculados ao objeto, os bens reversíveis existentes, os bens a demolir, substituir ou manter e os bens que, por sua natureza, titularidade ou destinação, não integram o conjunto reversível da concessão.

6.2. Bens Públicos Concedidos e Bens Existentes Vinculados

Integram o conjunto de bens públicos concedidos as áreas destinadas à implantação, operação e requalificação do Mirante do Encanto, compreendendo o espaço público necessário ao funcionamento do equipamento turístico, às intervenções projetadas e à exploração dos serviços associados ao objeto da concessão.

No âmbito dos bens existentes vinculados à concessão, destacam-se os elementos físicos já identificados na área do empreendimento, especialmente:

Bem existente	Caracterização	Classificação no Inventário
Mirante do Encanto existente	Edificação em concreto, com 4 níveis, elevador panorâmico e área total indicada de 338,44 m²	Bem público existente vinculado à concessão, integrante da situação patrimonial inicial do empreendimento, entregue à concessionária para fins de requalificação, com destinação à demolição autorizada e substituição por bens reversíveis futuros
Áreas públicas vinculadas ao equipamento	Áreas destinadas à implantação, circulação, acesso, operação e requalificação do empreendimento	Bens públicos concedidos e bens vinculados à execução do objeto
Reservatório existente	Estrutura em concreto armado associada ao sistema de abastecimento de água operado pela CONASA	Bem existente de infraestrutura pública associada à área, não concedido à concessionária do Mirante e não reversível no âmbito desta concessão

O Mirante existente constitui o principal bem físico já implantado na área e corresponde ao núcleo original do equipamento turístico. Por sua vinculação direta ao objeto concedido, integra a base patrimonial inicial da concessão, ainda que esteja previsto para demolição e substituição no contexto da requalificação.

As áreas públicas vinculadas ao equipamento compõem a base territorial

necessária à implantação do novo complexo, à reorganização dos fluxos de usuários, à operação turística e à execução das intervenções previstas para a requalificação do Mirante do Encanto.

O reservatório existente, embora fisicamente localizado junto à área do empreendimento, não se confunde com os bens públicos concedidos à futura concessionária do Mirante. Sua presença deve ser registrada para fins de distinção patrimonial e operacional, especialmente por se tratar de infraestrutura técnica associada ao serviço de abastecimento de água.

6.3. Bens Reversíveis Existentes

São classificados como bens reversíveis existentes os bens públicos já presentes na área da concessão e diretamente relacionados à finalidade do empreendimento turístico. Nessa condição, incluem-se o Mirante do Encanto existente e as áreas públicas vinculadas à implantação, operação e requalificação do equipamento.

O Mirante do Encanto existente não deve ser tratado como bem reversível em sentido finalístico, uma vez que sua destinação física prevista é a demolição e substituição por nova estrutura. Para fins deste inventário, o bem é classificado como bem público existente vinculado à concessão, integrante da situação patrimonial inicial do empreendimento e entregue à concessionária para fins de requalificação. Enquanto não for regularmente demolido e formalmente baixado, permanece registrado no inventário como bem público existente vinculado ao objeto. Após a demolição autorizada, sua função patrimonial será substituída pelos bens reversíveis futuros implantados no âmbito do novo complexo turístico

Essa classificação deve ser compreendida de forma compatível com sua destinação física. O Mirante existente integra o estado inicial da concessão e deve ser registrado como estrutura pública entregue à concessionária, mas com previsão de supressão física no contexto da requalificação projetada.

As áreas públicas vinculadas ao equipamento também integram o conjunto de bens concedidos e permanecem afetadas à execução do objeto durante a vigência contratual. Sua eventual reorganização física, decorrente da implantação do empreendimento, não altera sua natureza pública nem sua vinculação à concessão.

O reservatório existente não integra o rol de bens reversíveis da concessão do Mirante do Encanto, por se tratar de estrutura associada à CONASA, não transferida à concessionária responsável pelo Mirante. Assim, sua identificação no inventário tem função de distinção patrimonial e operacional, não configurando entrega, transferência, assunção ou reversão no âmbito desta

concessão.

6.4. Bens Existentes a Serem Demolidos, Substituídos ou Mantidos

A classificação dos bens existentes também considera a destinação prevista para cada elemento no contexto da requalificação do empreendimento.

O Mirante do Encanto existente está classificado como bem existente a ser demolido e substituído no âmbito da implantação do novo complexo turístico. Essa condição não afasta sua natureza de bem público concedido e de bem reversível existente, pois a edificação integra a situação patrimonial inicial da área e constitui o ponto de partida físico da requalificação.

A demolição do Mirante existente deverá ser acompanhada dos correspondentes registros administrativos e patrimoniais, incluindo autorização formal do Poder Concedente, baixa patrimonial quando aplicável, destinação adequada dos resíduos e componentes eventualmente reaproveitáveis, bem como documentação do estado inicial e do procedimento de retirada. Esses registros são necessários para preservar a rastreabilidade do bem público, evitar dúvidas futuras sobre sua substituição e assegurar a adequada vinculação entre a estrutura atualmente existente e os bens reversíveis futuros a serem implantados pela concessionária.

As áreas públicas vinculadas à implantação, circulação, acesso e operação do complexo permanecem como suporte territorial da concessão. Essas áreas poderão ser reorganizadas conforme a configuração do empreendimento, mantendo sua vinculação ao objeto concedido e sua natureza pública.

O reservatório existente permanece fisicamente no local, porém não integra os bens concedidos, não é transferido à concessionária do Mirante e não compõe o rol de bens reversíveis desta concessão. Sua presença deve ser tratada como elemento físico de infraestrutura pública associada ao abastecimento de água, excluído da classificação patrimonial dos bens reversíveis existentes do Mirante do Encanto.

A futura concessionária deverá observar sua presença durante as obras e a operação do empreendimento, especialmente quanto à preservação de sua integridade, funcionalidade, segurança perimetral, estanqueidade, acesso técnico e condições de operação.

6.5. Síntese Conclusiva da Classificação

Com base nos critérios adotados, conclui-se que o Mirante existente e as áreas públicas vinculadas ao equipamento integram a base patrimonial inicial da concessão.

O Mirante existente é classificado como bem público concedido, bem existente vinculado à concessão e bem reversível existente, ainda que destinado à demolição e substituição no processo de requalificação. Sua classificação decorre de sua natureza pública, de sua vinculação direta ao equipamento turístico e de sua função como marco patrimonial inicial da área concedida.

As áreas públicas vinculadas ao equipamento constituem bens públicos concedidos e permanecem afetadas à execução do objeto durante a vigência contratual, ainda que possam sofrer reorganização física em razão da implantação do novo complexo turístico.

O reservatório existente não integra a concessão do Mirante do Encanto, por se tratar de estrutura associada à operação da CONASA, não transferida à concessionária do Mirante e não sujeita à reversão no âmbito deste contrato. Sua identificação no inventário deve ocorrer apenas como elemento físico existente não concedido, para fins de distinção patrimonial, técnica e operacional.

A classificação adotada permite separar os bens públicos efetivamente concedidos dos elementos físicos existentes que não integram o objeto contratual, preservando a rastreabilidade patrimonial entre a situação inicial da área, as intervenções previstas e a reversão dos bens vinculados ao Município ao término da concessão.

IDENTIFICAÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS FUTUROS

7.1. Conceito Aplicado aos Bens Reversíveis Futuros

Os bens reversíveis futuros correspondem às obras, edificações, instalações, sistemas, equipamentos fixos e melhorias implantados no curso da concessão e vinculados de forma permanente ou funcional ao empreendimento público.

Incluem-se nessa categoria os bens necessários à operação, acessibilidade, segurança, manutenção, fruição pública, exploração regular e continuidade do complexo turístico ao final da concessão.

A identificação desses bens tem por finalidade permitir o controle das incorporações realizadas pela concessionária, distinguindo os elementos que passam a compor o suporte físico e operacional do empreendimento daqueles de natureza privada, removível, comercial, administrativa ou meramente instrumental.

7.2. Obras e Edificações Previstas

Integram a categoria de bens reversíveis futuros as obras e edificações implantadas pela concessionária que componham a estrutura física

permanente do empreendimento, incluindo o novo Complexo Turístico Mirante, a edificação destinada ao estacionamento, suas áreas edificadas, estruturas de circulação, áreas de contemplação, espaços de apoio, áreas de permanência, ambientes de uso público e demais elementos construtivos incorporados à área concedida.

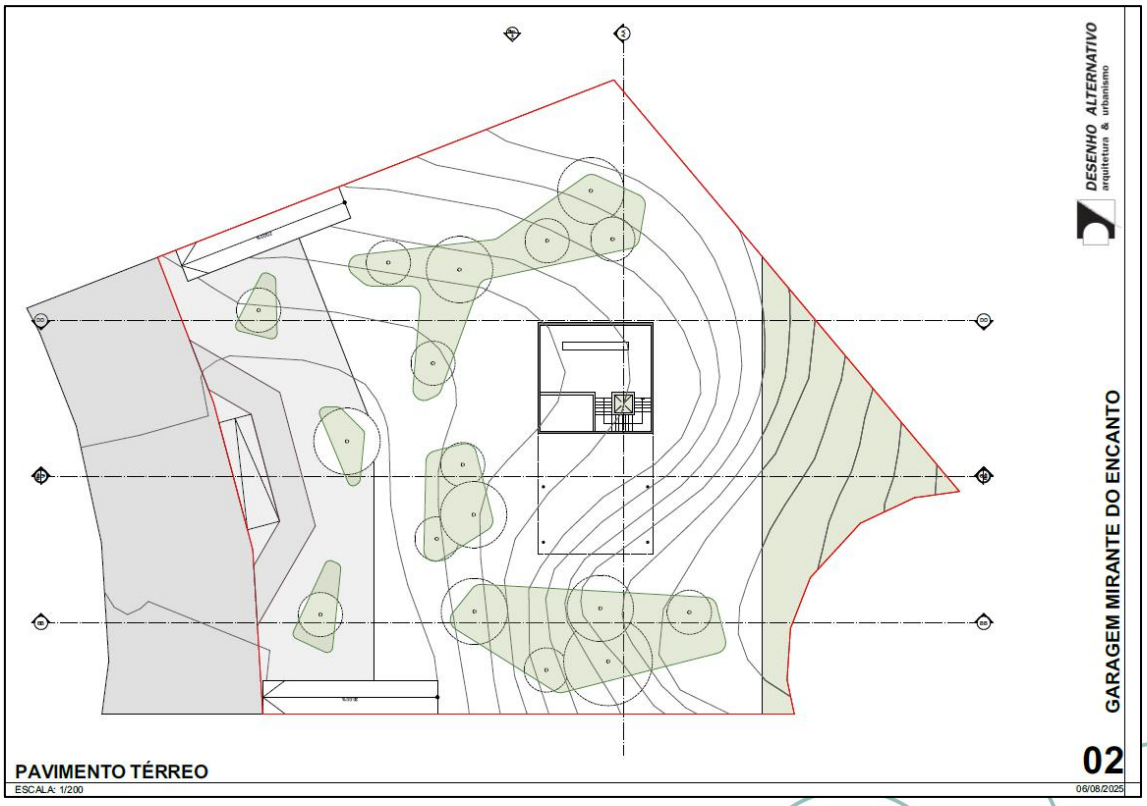
O Complexo Turístico Mirante corresponde à nova edificação principal do equipamento, projetada com 7 níveis, em estrutura metálica e concreto armado, com área indicada de 6.274,06 m². Trata-se do núcleo físico e funcional da concessão, destinado à implantação dos espaços de visitação, contemplação, cultura, gastronomia, lazer, circulação, apoio operacional e atendimento aos usuários.

Figura 6 – Perspectiva arquitetônica do novo Complexo Turístico Mirante



O estacionamento corresponde à edificação de apoio operacional à concessão, projetada com 3 níveis, em estrutura de concreto armado, com área total indicada de 6.217,29 m². Sua função é dar suporte ao fluxo de visitantes, à organização do acesso e à operação do empreendimento.

Figura 7 – Planta de implantação do estacionamento/garagem projetado: pavimento térreo



Essas obras constituem bens vinculados ao objeto da concessão, pois integram o suporte físico necessário à operação do empreendimento e permanecem associadas à funcionalidade do equipamento turístico ao término do contrato.

7.3. Sistemas, Instalações e Equipamentos Fixos

Também se enquadram como bens reversíveis futuros os sistemas, instalações e equipamentos fixos incorporados às edificações e às áreas permanentes do empreendimento.

Essa categoria compreende os elementos necessários ao funcionamento regular, seguro e acessível do complexo, especialmente aqueles integrados à infraestrutura predial, à circulação vertical e horizontal, à segurança dos usuários, à operação dos espaços e à manutenção das condições de uso público.

Incluem-se nessa categoria, quando incorporados à infraestrutura do empreendimento, os sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, de drenagem, prevenção e combate a incêndio, segurança, comunicação, iluminação, controle de acesso, automação e demais redes necessárias ao funcionamento do complexo.

Também se enquadram como bens reversíveis futuros os equipamentos fixos e incorporados à estrutura, tais como elevadores, escadas, guarda-corpos,

passarelas, elementos de proteção, iluminação arquitetônica, dispositivos de acessibilidade, sistemas de controle de fluxo, componentes de segurança e demais equipamentos aderidos às edificações ou indispensáveis à operação continuada do objeto concedido.

A reversibilidade decorre da vinculação desses sistemas à própria funcionalidade do empreendimento, não se confundindo com bens móveis, removíveis ou instrumentais utilizados pela concessionária em sua rotina administrativa, comercial ou operacional.

7.4. Urbanização, Acessos e Melhorias Incorporáveis

As intervenções de urbanização, acessibilidade, circulação, permanência e integração física da área concedida também podem configurar bens reversíveis futuros quando incorporadas ao espaço público e vinculadas à operação do empreendimento.

Incluem-se nessa categoria as melhorias físicas permanentes realizadas nos acessos internos, áreas de circulação, espaços de convivência, áreas de contemplação, soluções de acessibilidade, sinalização permanente, paisagismo incorporado, mobiliário urbano fixo, decks, praças, áreas de apoio ao público, soluções de drenagem externa e demais elementos incorporados à área concedida.

Essas melhorias devem ser tratadas como bens vinculados à concessão quando sua retirada comprometer a funcionalidade, a segurança, a acessibilidade, a continuidade da operação ou a configuração física do equipamento público.

7.5. Quadro-Síntese dos Bens Reversíveis Futuros

Grupo de Bem Futuro	Exemplos ou Elementos Abrangidos	Área Estimada	Natureza Patrimonial	Critério de Reversibilidade	Tratamento ao Final da Concessão

Obras e edificações permanentes	Complexo Turístico Mirante, áreas edificadas, estruturas de circulação, áreas de contemplação, espaços de apoio e ambientes de uso público	6.274,06 m²	Bem reversível futuro	Integração física e funcional ao empreendimento	Reversão ao Poder Concedente
Estacionamento	Edificação de apoio operacional, com 3 níveis, destinada ao suporte do fluxo de visitantes e organização do acesso	6.217,29 m²	Bem reversível futuro	Vinculação à operação e ao suporte funcional do empreendimento	Reversão ao Poder Concedente
Sistemas e instalações fixas	Sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, drenagem, incêndio, segurança, comunicação, iluminação, automação e correlatos	Não indicada	Bem reversível futuro	Vinculação à operação, segurança e funcionalidade das edificações	Reversão integrada às edificações e áreas concedidas

Equipamentos fixos incorporados	Elevadores, guarda-corpos, passarelas, iluminação incorporada, controle de acesso, equipamentos de segurança e componentes fixos	Não indicada	Bem reversível futuro	Incorporação física ou funcional à infraestrutura permanente	Reversão como equipamentos incorporados ao empreendimento
Urbanização, acessos e paisagismo	Calçadas, circulações, vias internas, sinalização, acessibilidade, paisagismo, decks, áreas de permanência e melhorias externas	Não indicada	Bem reversível futuro	Incorporação à área concedida e vinculação à fruição pública	Reversão como melhorias incorporadas ao imóvel público

7.6. Critério de Vinculação e Reversão ao Poder Concedente

A classificação dos bens reversíveis futuros decorre de sua incorporação física ou funcional ao empreendimento e de sua vinculação à continuidade da operação do equipamento público.

Assim, as obras, edificações, instalações, sistemas, equipamentos fixos e melhorias permanentes implantados pela concessionária devem ser controlados como bens vinculados à concessão, com registro próprio no inventário e destinação ao Poder Concedente ao término do contrato.

Os bens de natureza privada, removível, administrativa, comercial ou instrumental permanecem sujeitos ao tratamento específico previsto para os bens não reversíveis, não se confundindo com as estruturas permanentes incorporadas ao empreendimento.

8.1. Critério Adotado para Bens Não Reversíveis

Consideram-se bens não reversíveis os bens privados, móveis, removíveis, administrativos, comerciais, operacionais ou instrumentais utilizados pela concessionária para execução de suas atividades, desde que não estejam incorporados de forma permanente à estrutura pública e não sejam indispensáveis à continuidade do empreendimento ao final da concessão.

A classificação como bem não reversível decorre da ausência de incorporação física ou funcional ao equipamento público, da possibilidade de retirada sem prejuízo à operação essencial do empreendimento e da vinculação do bem à organização interna, comercial ou administrativa da concessionária.

Assim, o simples uso de determinado bem na operação cotidiana do empreendimento não implica sua incorporação ao patrimônio público municipal nem sua classificação automática como bem reversível.

8.2. Bens Móveis, Removíveis, Administrativos ou Comerciais

Enquadram-se como bens não reversíveis os bens móveis e removíveis utilizados pela concessionária em sua rotina administrativa, operacional, comercial ou de atendimento, quando não incorporados de modo permanente às edificações, sistemas ou instalações públicas.

Essa categoria compreende bens que podem ser retirados sem prejuízo à integridade física do empreendimento e sem comprometimento da continuidade do equipamento público.

Incluem-se nesse grupo, de forma exemplificativa, os bens destinados à administração interna, atendimento ao público, gestão operacional, controle empresarial, comunicação institucional, exploração comercial, ambientação de espaços, apoio a eventos, mobiliário removível, equipamentos administrativos, equipamentos de informática, equipamentos de atendimento, objetos decorativos e materiais de apoio operacional.

Também se classificam como bens instrumentais da concessionária os bens utilizados em atividades comerciais específicas, como loja, café, bar, restaurante, eventos, publicidade, bilheteria, atendimento, marketing, gestão de reservas, relacionamento com visitantes e demais atividades acessórias exploradas no âmbito econômico da concessão, quando não configurarem parte permanente da infraestrutura reversível.

A presença desses bens na área concedida não implica, por si só, sua incorporação ao patrimônio público, devendo ser mantido controle patrimonial

separado em relação aos bens reversíveis.

8.3. Bens de Consumo, Estoques e Utensílios

Os bens de consumo, estoques, mercadorias, insumos, utensílios e materiais utilizados nas atividades comerciais, gastronômicas, administrativas ou operacionais da concessionária não se qualificam como bens reversíveis.

Trata-se de itens vinculados à exploração econômica e à rotina empresarial da concessionária, sujeitos a consumo, reposição, substituição, perecimento, desgaste imediato ou retirada.

Incluem-se nesse grupo os estoques comerciais, gêneros alimentícios, bebidas, embalagens, materiais de limpeza, materiais de escritório, produtos destinados à venda, itens promocionais, materiais descartáveis, utensílios de cozinha, utensílios de atendimento, itens de reposição e demais bens de uso cotidiano.

Esses bens não integram o suporte físico permanente do empreendimento e não devem ser confundidos com sistemas, instalações ou equipamentos fixos incorporados à área concedida.

8.4. Equipamentos Substituíveis Não Essenciais à Continuidade do Objeto

Os equipamentos substituíveis, removíveis ou vinculados exclusivamente à forma de organização empresarial da concessionária não devem ser classificados como bens reversíveis quando sua retirada não comprometer a integridade física, a segurança, a acessibilidade ou a continuidade da operação essencial do empreendimento.

Essa categoria abrange equipamentos de apoio administrativo, equipamentos de informática de uso interno, dispositivos móveis, impressoras, máquinas de pagamento, equipamentos de comunicação, itens de apoio a eventos, equipamentos comerciais próprios, mobiliário operacional removível, elementos de decoração, materiais de exposição temporária, equipamentos auxiliares de atendimento e demais itens associados à execução empresarial da atividade concedida.

A substituibilidade do bem, sua ausência de incorporação permanente e sua função meramente instrumental indicam sua classificação como bem não reversível.

Quando determinado equipamento compuser sistema permanente, estrutural ou indispensável ao funcionamento do equipamento turístico, sua classificação deverá observar o regime dos bens reversíveis ou vinculados à concessão.

8.5. Hipóteses de Incorporação Excepcional

A classificação de determinado bem como não reversível pode ser afastada quando o bem, embora inicialmente adquirido ou utilizado pela concessionária, venha a ser incorporado de forma permanente à estrutura pública, aos sistemas fixos, às instalações essenciais ou à funcionalidade do empreendimento.

Essa incorporação pode ocorrer quando o bem for instalado de modo permanente em edificação, sistema, rede, infraestrutura, equipamento público ou área comum; quando substituir componente de bem reversível; quando for adquirido para cumprimento de obrigação contratual de investimento; quando for aceito formalmente como melhoria incorporada ao complexo; ou quando sua permanência for necessária à continuidade, segurança ou operação regular do equipamento ao término da concessão.

Nessas hipóteses, a incorporação física, funcional ou contratual poderá justificar seu tratamento como bem vinculado à concessão, desde que o bem passe a integrar o suporte permanente necessário à continuidade do equipamento público.

A incorporação excepcional não deve ser presumida pelo simples uso do bem na operação. Exige vinculação objetiva ao objeto concedido, permanência no equipamento, utilidade pública associada à continuidade da operação e compatibilidade com o regime contratual da concessão.

8.6. Controle Separado pela Concessionária

Os bens não reversíveis e instrumentais devem ser mantidos sob controle patrimonial próprio da concessionária, separado dos bens públicos concedidos, dos bens reversíveis existentes, dos bens reversíveis futuros, dos bens de consumo, dos estoques e dos bens eventualmente pertencentes a terceiros ou suboperadores.

Essa separação permite distinguir os bens que integram o patrimônio público ou se incorporam ao empreendimento daqueles utilizados apenas como suporte privado à operação.

A concessionária deverá organizar seus registros de modo a permitir a identificação dos bens privados, removíveis, consumíveis, administrativos, comerciais e instrumentais, evitando sua confusão com os bens vinculados à concessão.

O controle separado deve conter, quando aplicável, a identificação do bem, natureza, titularidade, localização, finalidade de uso, data de aquisição ou instalação, condição operacional, indicação de removibilidade e classificação

patrimonial. Para os bens de consumo e estoques, o controle poderá seguir a lógica própria da gestão operacional e comercial, sem integração ao inventário dos bens reversíveis.

A segregação patrimonial constitui medida necessária para a fiscalização contratual, para a atualização periódica do inventário e para a adequada separação entre patrimônio público concedido, investimentos incorporáveis e bens privados utilizados na exploração econômica da concessão.

INTERFERÊNCIAS, RESTRIÇÕES E CONDICIONANTES

9.1. Interferências Físicas, Redes, Estruturas e Equipamentos Existentes

A área vinculada ao Mirante do Encanto apresenta interferências físicas relevantes para a caracterização inicial da concessão, especialmente em razão da presença de estruturas existentes, da topografia acentuada, da configuração dos acessos e da inserção do equipamento em área elevada, com entorno natural e urbano consolidado.

As principais interferências físicas identificadas correspondem à edificação existente do Mirante do Encanto, ao reservatório existente, às áreas de circulação e acesso, às vias de aproximação, aos desníveis do terreno, à vegetação do entorno e aos elementos de infraestrutura já implantados ou associados ao funcionamento do espaço.

O Mirante existente constitui interferência física central, por se tratar da edificação pública atualmente instalada no local e vinculada ao uso turístico originário. Sua presença condiciona a leitura patrimonial inicial da área e orienta a classificação dos bens existentes, especialmente quanto à substituição da estrutura no contexto da requalificação prevista.

O reservatório existente deve ser tratado como estrutura física interferente no perímetro de análise, sem integração ao conjunto de bens transferidos à concessionária para exploração turística. Sua presença exige segregação funcional no inventário, distinguindo-se os bens diretamente vinculados ao objeto da concessão daqueles associados a outra finalidade pública ou operacional.

Também integram o conjunto de interferências físicas as condições naturais do terreno, marcado por desníveis, topografia irregular e presença de elementos naturais relevantes. Essas características condicionam a implantação, a circulação interna, as soluções de acessibilidade, a movimentação de pessoas,

a compatibilização de obras e a preservação dos elementos ambientais do entorno.

9.2. Acessos, Servidões e Limitações de Uso

O acesso ao equipamento turístico ocorre por vias locais do Canto da Praia, especialmente pelo sistema viário associado às Ruas 109-O e 109-P, além das conexões previstas para apoio à implantação do estacionamento e da garagem.

Esses acessos compõem elemento essencial do inventário, pois influenciam diretamente a operação, a circulação de visitantes, o escoamento de veículos, a logística de serviços e a organização dos fluxos internos da concessão.

A configuração viária e a posição elevada do equipamento impõem limitações práticas de uso, especialmente quanto à circulação de veículos, atendimento ao público, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, operação de serviços e segurança dos usuários. Essas limitações devem ser consideradas como condicionantes operacionais do bem público concedido.

As áreas de acesso, circulação e estacionamento devem ser tratadas no inventário como elementos funcionais vinculados à operação do empreendimento, sem confusão com a descrição dominial individualizada dos lotes, que permanece concentrada no tópico próprio de situação patrimonial e cadastral dos imóveis.

Quando houver indicação de faixas de domínio, faixas não edificantes, servidões ou restrições de implantação relacionadas aos acessos e à garagem, tais elementos devem ser registrados como condicionantes de uso e implantação, pois influenciam o aproveitamento da área, a disposição das edificações e a compatibilização das intervenções com o sistema viário e com os limites físicos do entorno.

9.3. Restrições Urbanísticas

As restrições urbanísticas decorrem da inserção do Mirante do Encanto em área de encosta, com topografia irregular, proximidade de vias locais, presença de áreas particulares no entorno e função pública turística consolidada.

O uso da área deve preservar a finalidade de equipamento turístico, cultural, gastronômico, de lazer, contemplação e apoio ao visitante, compatibilizando a exploração econômica com o interesse público e com a destinação do espaço.

A implantação das novas estruturas, áreas de apoio, estacionamento, circulação vertical, passarelas, decks, espaços gastronômicos, áreas comerciais e ambientes de visitação deve observar os limites físicos e funcionais da área concedida, distinguindo os bens públicos vinculados à

concessão das áreas de entorno e dos imóveis que não integram diretamente a exploração concedida.

A topografia do terreno também atua como condicionante urbanística, pois interfere na distribuição dos pavimentos, na implantação em patamares, na acessibilidade, na solução dos acessos, na circulação de pedestres e veículos e na integração entre o Mirante, os espaços de apoio e o estacionamento.

9.4. Restrições Ambientais

A área do Mirante do Encanto está inserida em contexto natural sensível, com presença de vegetação, declividades, paisagem litorânea e elementos naturais que integram a identidade do equipamento turístico. Essas características impõem condicionantes ambientais à implantação, operação e manutenção do empreendimento.

As intervenções devem ser compatibilizadas com a preservação da morfologia natural do terreno, com a proteção da vegetação existente, com o controle de movimentação de terra, com a drenagem adequada, com a destinação correta de resíduos e com a adoção de soluções construtivas e operacionais que reduzam impactos sobre o entorno.

A presença de afloramentos rochosos, desníveis e vegetação nativa deve ser registrada como condicionante física e ambiental, pois interfere na implantação das estruturas, na circulação dos usuários, na definição dos patamares construtivos e na integração paisagística do complexo turístico.

As soluções de captação e aproveitamento de águas pluviais, tratamento de resíduos, eficiência no uso de água e energia, iluminação, materiais duráveis e integração paisagística devem ser consideradas elementos funcionais vinculados à operação qualificada do empreendimento, especialmente por se tratar de equipamento turístico em área de relevância paisagística.

9.5. Restrições Operacionais ou de Vizinhança

A operação do Mirante do Encanto deve considerar sua localização em área elevada, com acessos viários específicos, proximidade de imóveis particulares, presença de vegetação e integração com o Canto da Praia.

Esses fatores geram condicionantes relacionadas ao fluxo de visitantes, horários de funcionamento, logística de serviços, controle de acesso, estacionamento, segurança, limpeza, ruído, iluminação e organização dos usos comerciais e gastronômicos.

O inventário identifica como condicionantes operacionais a necessidade de segregação entre áreas de visitação, áreas comerciais, áreas de serviço,

circulação de funcionários, rotas de emergência, áreas técnicas e espaços de permanência do público. Essa segregação é relevante para evitar conflito entre os usos turísticos, gastronômicos, culturais, administrativos e operacionais do empreendimento.

A existência de imóveis particulares no entorno também impõe cautela na delimitação funcional da concessão, de modo que a exploração econômica e a implantação de estruturas se mantenham restritas às áreas destinadas ao empreendimento, sem incorporação indevida de áreas externas ao objeto concedido.

9.6. Condicionantes Administrativas e de Aprovação

A implantação, operação, gestão e manutenção do empreendimento envolvem condicionantes administrativas vinculadas à própria natureza do objeto concedido.

Incluem-se nesse conjunto as aprovações relacionadas à execução das obras, funcionamento dos espaços de visitação, segurança contra incêndio, acessibilidade, operação de equipamentos, atividades comerciais e gastronômicas, eventos, publicidade, controle de fluxo de usuários e demais atividades associadas ao complexo turístico.

Essas condicionantes devem ser tratadas como parte do regime de implantação e operação da concessão, especialmente porque influenciam a forma de execução das obras, a entrada em operação dos espaços, a regularidade das atividades econômicas e a responsabilidade da concessionária pela manutenção do equipamento em condições adequadas de uso.

No inventário, tais condicionantes não alteram a classificação dos bens existentes ou reversíveis, mas delimitam o modo de uso, implantação e exploração dos bens públicos concedidos e dos bens reversíveis futuros.

9.7. Quadro-Síntese de Interferências, Restrições e Condicionantes

Item	Interferência, Restrição ou Condicionante	Impacto na concessão	Tratamento Recomendado

1	Existência da edificação atual do Mirante do Encanto	Caracteriza bem público existente vinculado ao equipamento turístico e condiciona a leitura patrimonial inicial da concessão.	Registrar no inventário como bem público existente vinculado à concessão, com destinação à demolição autorizada e substituição por bens reversíveis futuros.
2	Previsão de substituição da estrutura atual do Mirante	Orienta a distinção entre bem existente a demolir, baixa/substituição e bens futuros implantados no âmbito da requalificação.	Exigir laudo técnico, autorização formal do Poder Concedente, baixa patrimonial quando aplicável, plano de demolição e destinação adequada dos resíduos.
3	Presença de reservatório existente associado a finalidade operacional diversa	Exige segregação funcional, pois se trata de estrutura física interferente, sem integração ao conjunto de bens transferidos para exploração turística.	Compatibilizar formalmente com a CONASA, garantindo proteção física, acesso técnico permanente e responsabilidade por eventuais danos ou interferências.
4	Topografia irregular, desníveis e implantação em área elevada	Condiciona a implantação, os acessos, a circulação, a acessibilidade, a segurança operacional e a distribuição das novas estruturas.	Compatibilizar o projeto com o levantamento planialtimétrico, soluções de acessibilidade, contenções, circulação e segurança dos usuários.
5	Presença de vegetação e elementos naturais no entorno	Impõe condicionantes ambientais e paisagísticas à implantação, manutenção e operação do empreendimento.	Observar diagnóstico ambiental, licenciamento ou manifestação ambiental aplicável, com medidas de preservação, mitigação ou compensação quando exigíveis.

6	Acessos por vias locais e integração com áreas de estacionamento/garagem	Impacta a operação, o fluxo de visitantes, a logística de serviços, a mobilidade e a organização dos usos concedidos.	Compatibilizar acessos, fluxos de veículos e pedestres, carga e descarga, emergência, estacionamento e circulação operacional.
7	Existência de áreas particulares no entorno imediato	Exige segregação funcional entre área concedida, áreas públicas vinculadas ao objeto e imóveis não integrantes da concessão.	Conferir matrículas, boletins cadastrais e plantas, evitando ocupação indevida, sobreposição de áreas ou interferência em imóveis não concedidos.
8	Indicação de faixas, limitações de implantação e condicionantes de acesso	Influencia o aproveitamento físico da área, a localização das estruturas e a compatibilização com o sistema viário.	Identificar previamente faixas, limitações, servidões ou áreas técnicas, compatibilizando-as com projeto básico, implantação e operação.
9	Funcionamento de usos turísticos, culturais, gastronômicos, comerciais e de eventos	Exige organização operacional dos fluxos, áreas técnicas, áreas de público, serviços de apoio e regras de uso do equipamento.	Prever regras de uso, segregação de fluxos, controle de acesso, horários, segurança, limpeza, manutenção e compatibilidade com a função pública do bem.
10	Aprovações administrativas aplicáveis à implantação e operação	Delimitam o modo de execução das obras, funcionamento dos espaços e exploração regular das atividades vinculadas à concessão.	Condicionar implantação e operação às licenças, autorizações, aprovações urbanísticas, ambientais, edilícias, sanitárias, de segurança e demais atos exigíveis.

As interferências, restrições e condicionantes indicadas neste quadro deverão ser compatibilizadas com o projeto básico, memorial descritivo, CAPEX, matriz de riscos, edital, contrato e sistema de fiscalização da concessão. A identificação constante deste inventário não substitui levantamentos técnicos, manifestações de concessionárias de serviços públicos, licenças, autorizações

ou aprovações administrativas exigíveis, devendo eventuais novas interferências identificadas durante a implantação ou operação ser registradas em atualização do inventário e tratadas conforme a matriz de riscos e as responsabilidades contratuais aplicáveis.

RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA, ATUALIZAÇÃO DO INVENTÁRIO E FISCALIZAÇÃO

10.1. Conservação e Manutenção dos Bens Vinculados

A concessionária será responsável pela conservação, manutenção, operação adequada e preservação funcional dos bens vinculados à concessão, abrangendo as áreas, edificações, instalações, equipamentos, sistemas, mobiliários fixos, elementos de apoio, áreas de circulação, espaços de permanência, paisagismo e demais componentes necessários à execução do objeto concedido.

Essa responsabilidade compreende a manutenção preventiva, corretiva e preditiva dos bens sob sua gestão, incluindo instalações físicas, sistemas elétricos e hidráulicos, equipamentos operacionais, iluminação, pavimentações, áreas comuns, estacionamentos, elementos de acessibilidade, áreas ajardinadas e demais estruturas incorporadas à operação do Complexo do Mirante.

A conservação dos bens vinculados deve assegurar a continuidade da operação, a funcionalidade dos espaços, a segurança dos usuários, a preservação estética do equipamento turístico e a manutenção do padrão de qualidade exigido para a exploração do empreendimento.

Também abrange os reparos, substituições e adequações necessários ao funcionamento regular dos bens, sem prejuízo da responsabilidade da concessionária pela integridade dos bens públicos concedidos e dos bens reversíveis implantados durante a concessão.

Os bens privados, removíveis, comerciais, administrativos ou instrumentais utilizados pela concessionária na operação do empreendimento permanecem sob sua responsabilidade patrimonial, sem descaracterizar a obrigação de controle separado quando estiverem associados à operação da concessão.

10.2. Registro e Atualização dos Bens Implantados

Todos os bens implantados, incorporados, substituídos, reformados, ampliados ou retirados pela concessionária deverão ser registrados no inventário da concessão, com identificação suficiente para permitir sua rastreabilidade patrimonial e funcional.

O registro deverá distinguir os bens públicos concedidos, os bens reversíveis existentes, os bens reversíveis futuros, os bens não reversíveis, os bens instrumentais da concessionária e os bens eventualmente pertencentes a terceiros ou suboperadores.

No caso dos bens reversíveis, deverão ser identificados sua localização, função, vinculação ao objeto concedido, data de incorporação, natureza da intervenção, condição de uso e relação com as áreas, estruturas ou sistemas da concessão.

A atualização do inventário deverá acompanhar a evolução física e operacional do empreendimento, especialmente nos casos de implantação de novas edificações, execução de melhorias, instalação de equipamentos permanentes, incorporação de sistemas operacionais, alteração de áreas de uso público, modificação de acessos, reorganização de espaços comerciais ou substituição de componentes relevantes para a continuidade da operação.

A substituição, reforma, ampliação ou baixa de bens vinculados deverá ser registrada de forma individualizada, indicando o bem afetado, a intervenção realizada, o resultado patrimonial da alteração e a nova classificação aplicável.

A baixa de bem reversível somente produzirá efeito no inventário quando formalmente registrada e vinculada à respectiva substituição, retirada ou descaracterização funcional.

A concessionária deverá apresentar ao Poder Concedente relatório atualizado dos bens vinculados e reversíveis, no mínimo anualmente, e sempre que houver implantação, substituição, baixa, reforma, ampliação, sinistro, dano relevante ou alteração patrimonial significativa. O relatório deverá ser apresentado em meio digital, preferencialmente em planilha editável, com identificação dos bens por código, descrição, localização, classificação patrimonial, registro fotográfico, vínculo com o CAPEX quando aplicável e indicação das alterações ocorridas no período, ficando sujeito à análise e validação pelo gestor ou fiscal do contrato.

10.3. Relatórios de Bens Vinculados e Reversíveis

A concessionária deverá manter relatórios organizados dos bens vinculados à concessão e dos bens reversíveis, de modo a permitir o acompanhamento patrimonial pelo Poder Concedente durante todo o prazo contratual.

Os relatórios deverão demonstrar a situação atualizada dos bens sob responsabilidade da concessionária, separando, no mínimo, os bens públicos concedidos, os bens reversíveis existentes, os bens reversíveis futuros, os bens não reversíveis e os bens instrumentais da operação.

Essa separação é essencial para evitar dúvidas sobre titularidade, responsabilidade de manutenção, substituição, incorporação patrimonial e futura reversão dos bens vinculados ao Município.

Os relatórios também deverão indicar alterações ocorridas no período, incluindo novos bens implantados, bens substituídos, reformas executadas, ampliações realizadas, retiradas autorizadas, ajustes de classificação e alterações relevantes no estado de conservação dos bens vinculados.

A documentação deverá permitir a comparação entre a situação inicial da concessão, as atualizações intermediárias e a condição patrimonial existente ao longo da execução contratual.

A organização desses relatórios integra o controle patrimonial da concessão e constitui instrumento de apoio à fiscalização contratual, à gestão dos bens reversíveis e à atualização periódica do inventário.

10.4. Fiscalização e Validação das Atualizações do Inventário

As verificações ordinárias e extraordinárias compõem a rotina de acompanhamento da concessão e têm por finalidade verificar a correspondência entre os bens efetivamente existentes, os registros do inventário e as obrigações assumidas pela concessionária.

As verificações ordinárias devem acompanhar a execução contratual e a evolução do inventário, permitindo o controle periódico dos bens vinculados, da conservação dos espaços, da funcionalidade dos equipamentos e da correta identificação dos bens reversíveis.

As verificações extraordinárias podem ser realizadas em razão de eventos relevantes da concessão, como implantação de novas estruturas, reformas, substituições, ampliações, sinistros, alterações operacionais relevantes ou outros fatos que justifiquem atualização patrimonial específica.

A validação pelo Poder Concedente consiste no reconhecimento formal das atualizações promovidas no inventário, sem afastar a responsabilidade da concessionária pela veracidade, completude e consistência das informações apresentadas.

A validação deve observar a compatibilidade entre os registros, os bens existentes, as obrigações contratuais e a classificação patrimonial aplicável.

A fiscalização contratual utilizará o inventário como instrumento permanente de controle, acompanhamento e gestão da concessão. O inventário deverá servir de base para verificar o cumprimento das obrigações de conservação, manutenção, implantação, substituição, atualização, operação adequada e

preservação dos bens reversíveis.

A integração entre inventário e fiscalização permite que o Poder Concedente acompanhe a evolução patrimonial do empreendimento, identifique os bens incorporados ao longo da concessão, diferencie bens reversíveis e não reversíveis, controle a adequada manutenção dos bens vinculados e assegure a correta organização patrimonial da concessão.

CONDIÇÕES DE REVERSÃO AO FINAL DA CONCESSÃO

A reversão ao final da concessão compreende o retorno ao Município dos bens públicos concedidos, dos bens reversíveis existentes mantidos durante a execução contratual e dos bens reversíveis futuros implantados ou incorporados à área concedida, desde que vinculados ao objeto da concessão e necessários à continuidade, utilização, operação ou fruição pública do equipamento turístico.

A reversão deve ocorrer de forma ordenada, com preservação da integridade física, funcional e documental dos bens vinculados à concessão, assegurando que o Município receba os imóveis, edificações, estruturas, sistemas, instalações, equipamentos incorporados e demais melhorias em condições compatíveis com sua natureza, finalidade e uso público.

A entrega dos bens ao Município não se confunde com a simples desocupação da área. Trata-se de ato de controle patrimonial e operacional, voltado à recomposição da posse pública, à identificação dos bens incorporados, à verificação das condições de conservação e funcionamento e à transferência dos elementos técnicos necessários à continuidade da gestão do equipamento.

11.1. Reversão dos Bens Vinculados ao Município

Ao término da concessão, revertem ao Município os bens públicos concedidos e todos os bens reversíveis vinculados ao objeto, incluindo áreas, edificações, estruturas, instalações, sistemas, equipamentos incorporados, benfeitorias e melhorias executadas no âmbito da concessão.

Integram a reversão os bens indispensáveis à continuidade do uso público do equipamento turístico, bem como aqueles que, pela sua natureza, destinação ou forma de incorporação física à área concedida, passem a compor a infraestrutura permanente do empreendimento.

A reversão abrange tanto os bens existentes recebidos pela concessionária no início da concessão quanto os bens implantados, substituídos, ampliados ou incorporados durante sua execução, desde que vinculados à finalidade pública do complexo turístico.

A concessionária não poderá reter bens reversíveis, condicionar sua entrega ou remover elementos incorporados à infraestrutura concedida, ressalvado o tratamento próprio dos bens não reversíveis e instrumentais.

11.2. Condições Mínimas de Conservação e Funcionamento

Os bens reversíveis devem ser entregues ao Município em estado compatível com sua utilização regular, considerando sua natureza, finalidade, tempo de uso e regime de conservação exigido durante a concessão.

As edificações, estruturas, instalações, equipamentos e sistemas vinculados ao objeto devem apresentar condições de conservação, segurança, funcionamento e operacionalidade adequadas à continuidade do uso público do equipamento turístico.

As condições mínimas de entrega abrangem, entre outros aspectos, integridade das estruturas físicas, funcionamento das instalações operacionais, conservação dos acessos e circulações, limpeza das áreas, preservação dos elementos incorporados, disponibilidade dos sistemas necessários ao uso do complexo e inexistência de remoções que comprometam a operação do equipamento.

O desgaste ordinário decorrente do uso regular dos bens não afasta a obrigação de entrega em condições compatíveis com a continuidade da utilização pública, especialmente quanto aos componentes essenciais à segurança, acessibilidade, operação e manutenção do empreendimento.

11.3. Documentação Técnica, Manuais e Projetos *As Built*

A reversão deve ser acompanhada da documentação técnica disponível relacionada aos bens reversíveis, às obras, às intervenções, aos sistemas e às instalações vinculadas à concessão.

Essa documentação compreende os registros técnicos utilizados ou produzidos durante a implantação, operação, manutenção, substituição ou alteração dos bens vinculados, de modo a permitir ao Município identificar os elementos incorporados, compreender seu funcionamento e dar continuidade à gestão patrimonial e operacional do equipamento.

A documentação técnica entregue deve guardar correspondência com os bens efetivamente existentes ao final da concessão, abrangendo informações sobre edificações, instalações, equipamentos, sistemas, intervenções executadas, alterações relevantes e demais elementos incorporados ao patrimônio público.

Quando aplicável, devem ser entregues ao Município os manuais de operação e manutenção, certificados, termos de garantia, projetos atualizados e projetos

as built relativos aos bens reversíveis implantados, modificados ou incorporados durante a concessão.

A entrega desses documentos tem por finalidade assegurar a rastreabilidade técnica dos bens revertidos, a continuidade de sua operação, a correta manutenção dos sistemas e equipamentos e a preservação das garantias eventualmente vigentes.

Os manuais e certificados devem acompanhar os equipamentos, sistemas e instalações aos quais se referem. Os projetos as built devem refletir a configuração final das intervenções executadas, especialmente quando houver alteração relevante em relação aos projetos originalmente previstos.

11.4. Histórico de Manutenção e Intervenções

A concessionária deve entregar o histórico de manutenção e intervenções realizadas nos bens reversíveis durante a concessão, abrangendo registros de conservação, substituições, reparos, modernizações, adequações, atualizações e demais ações que tenham afetado a configuração, o funcionamento ou o estado dos bens vinculados.

O histórico deve permitir a identificação das principais intervenções realizadas, dos elementos substituídos ou incorporados e das ações de manutenção executadas ao longo do período contratual.

Esse registro constitui instrumento de controle patrimonial e operacional, pois permite ao Município compreender a trajetória de conservação dos bens, planejar a continuidade da manutenção e distinguir desgaste ordinário, substituições programadas, incorporações patrimoniais e intervenções relevantes.

11.5. Procedimento de Verificação para Reversão

O procedimento de verificação para reversão tem por finalidade conferir as condições dos bens vinculados à concessão antes de sua entrega definitiva ao Município.

A verificação deve abranger a identificação dos bens reversíveis, a conferência de sua existência física, a análise de seu estado de conservação, a verificação de funcionamento dos sistemas e equipamentos vinculados, a compatibilidade da documentação técnica entregue e a identificação dos bens não reversíveis a serem retirados pela concessionária.

O resultado da verificação deve ser registrado em instrumento próprio, com indicação dos bens revertidos, das condições de entrega, dos documentos apresentados e das providências de regularização eventualmente atribuídas à

concessionária.

11.6. Correção de Irregularidades

As irregularidades identificadas no procedimento de reversão devem ser corrigidas pela concessionária, especialmente quando afetarem a integridade, conservação, segurança, funcionamento, documentação ou disponibilidade dos bens reversíveis.

A correção pode abranger reparos físicos, substituição de componentes danificados, recomposição de áreas afetadas, entrega de documentação técnica, regularização de registros, remoção de bens não reversíveis e recomposição de elementos removidos indevidamente.

A responsabilidade pela correção alcança os danos, perdas, supressões, modificações indevidas ou falhas de conservação que comprometam a entrega dos bens em condições compatíveis com sua destinação pública.

11.7. Tratamento dos Bens Não Reversíveis na Reversão

Os bens não reversíveis poderão ser retirados pela concessionária ao final da concessão, desde que a remoção não cause danos aos bens públicos, não comprometa a funcionalidade dos bens reversíveis e não reduza a integridade das estruturas, instalações, sistemas ou áreas concedidas.

A retirada dos bens não reversíveis deve ser acompanhada da recomposição das áreas eventualmente afetadas, preservando-se as condições de limpeza, segurança, circulação, acabamento e uso público do equipamento.

Os bens privados que tenham sido incorporados de forma permanente à infraestrutura, ou que sejam necessários à continuidade da operação do equipamento, recebem o tratamento aplicável aos bens reversíveis, salvo disposição contratual específica em sentido diverso.

11.8. Eventual Indenização

A reversão dos bens ao Município não gera, por si só, direito automático à indenização. Eventual indenização somente será admitida quando expressamente prevista no contrato ou quando decorrer de hipótese legal aplicável ao caso concreto.

A indenização, quando cabível, deve restringir-se aos bens reversíveis, úteis, necessários, autorizados e ainda não amortizados ou depreciados, observados os critérios contratuais de apuração.

Não são indenizáveis os bens não reversíveis, os bens instrumentais próprios da concessionária, os itens removíveis de uso comercial ou administrativo, nem

os investimentos executados fora do objeto da concessão ou em desconformidade com o regime contratual aplicável.

A regra de reversão preserva o interesse público, assegura a continuidade da utilização do equipamento turístico e evita a confusão entre bens incorporados ao patrimônio público e bens privados utilizados apenas como suporte operacional da concessionária.

CONCLUSÃO TÉCNICA

12.1. Síntese Técnica do Inventário

O presente inventário consolida a base técnico-patrimonial da concessão onerosa de uso de espaço público destinada à revitalização, implantação, operação, gestão e manutenção do Mirante do Encanto, no Município de Itapema/SC.

A análise realizada permitiu identificar a área vinculada à concessão, a situação dominial, cadastral e patrimonial dos imóveis, os bens físicos existentes, os bens públicos concedidos, os bens reversíveis existentes, os bens reversíveis futuros, os bens não reversíveis e as interferências, restrições e condicionantes relevantes à implantação e operação do empreendimento.

O inventário também organiza o estado inicial dos bens e áreas relacionados ao objeto concedido, servindo como referência para a execução contratual, para o acompanhamento das intervenções realizadas pela concessionária, para a atualização patrimonial durante a vigência da concessão e para a futura verificação das condições de reversão ao Poder Concedente.

Dessa forma, o documento cumpre função técnica de delimitação, classificação e controle patrimonial, permitindo que os bens vinculados ao empreendimento sejam acompanhados de forma organizada desde a situação inicial da concessão até sua eventual reversão ao Município.

12.2. Classificação Patrimonial e Destinação dos Bens

Os imóveis e áreas vinculados à concessão constituem a base territorial pública necessária à implantação, operação, manutenção e exploração do Mirante do Encanto, permanecendo sob titularidade municipal e sendo colocados à disposição da concessionária nos limites próprios do contrato.

O Mirante existente foi identificado como bem público existente vinculado à área da concessão, integrante da situação patrimonial inicial do empreendimento, com destinação definida no inventário em razão da requalificação prevista para o equipamento turístico.

O reservatório existente possui tratamento patrimonial e operacional próprio, por se tratar de estrutura técnica associada ao sistema de abastecimento de água, sem integração ao conjunto de bens transferidos à concessionária para exploração turística. Sua identificação no inventário tem a finalidade de assegurar distinção funcional, proteção física e compatibilização com as intervenções previstas na área.

Os bens reversíveis futuros compreendem as obras, edificações, sistemas, instalações, equipamentos fixos e melhorias permanentes que vierem a ser implantados ou incorporados ao empreendimento, desde que vinculados à operação, funcionalidade, segurança, acessibilidade, manutenção ou continuidade do equipamento público.

Os bens não reversíveis e instrumentais da concessionária permanecem segregados dos bens públicos concedidos e dos bens reversíveis, especialmente quando possuírem natureza privada, removível, administrativa, comercial, operacional ou de consumo, sem incorporação permanente à estrutura pública concedida.

Assim, a classificação patrimonial adotada permite distinguir os bens públicos concedidos, os bens existentes vinculados ao objeto, os bens reversíveis existentes, os bens reversíveis futuros, os bens não reversíveis e os elementos físicos não transferidos à concessionária, preservando a rastreabilidade patrimonial da concessão.

12.3. Função do Inventário Como Instrumento de Controle da Concessão

O inventário constitui instrumento de controle técnico, patrimonial e contratual da concessão, estabelecendo a referência inicial necessária ao acompanhamento dos bens, áreas, estruturas, sistemas, instalações e melhorias vinculados ao Mirante do Encanto.

Sua função é permitir a identificação dos bens entregues à concessionária, orientar a atualização patrimonial durante a execução contratual, apoiar a fiscalização pelo Poder Concedente e reduzir dúvidas quanto à conservação, manutenção, substituição, incorporação, retirada, segregação e reversão dos bens.

A adequada separação entre bens públicos concedidos, bens reversíveis existentes, bens reversíveis futuros e bens privados da concessionária contribui para a segurança patrimonial da concessão, evitando confusão entre o patrimônio público municipal e os bens utilizados apenas como suporte operacional, comercial ou administrativo da concessionária.

Durante a vigência contratual, o inventário deverá servir como base para o

registro das incorporações, substituições, baixas, melhorias e atualizações relevantes. Ao final da concessão, deverá orientar a verificação dos bens sujeitos à reversão, das condições de conservação e funcionamento, da documentação técnica aplicável e da separação dos bens não reversíveis.

Conclui-se, portanto, que o inventário estabelece a base patrimonial de referência da concessão do Mirante do Encanto, permitindo o controle dos bens vinculados ao empreendimento, a fiscalização de sua evolução durante o contrato e a organização da reversão ao Poder Concedente, nos limites da classificação e da destinação patrimonial definidas ao longo deste documento.

O presente inventário deverá integrar o edital e o contrato como anexo técnico, servindo de referência para a identificação dos bens entregues à concessionária, dos bens públicos existentes vinculados à concessão, dos bens reversíveis futuros, dos bens não reversíveis, das obrigações de conservação, atualização patrimonial, fiscalização e reversão ao Poder Concedente.

Itapema/SC, 15 de julho de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ANA MARIA MOTTER PEREIRA
Data: 16/07/2026 14:40:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ANA MARIA MOTTER
ARQUITETA E URBANISTA / CAU A39185-9
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

TAIANE CORREA KOEPPE DE PAIVA:06373517977
Assinado de forma digital por TAIANE CORREA KOEPPE DE PAIVA:06373517977
Dados: 2026.07.16 13:59:31 -03'00'

TAIANE CORREA KOEPPE DE PAIVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO