ANEXO I DO EDITAL

SUMÁRIO

1. OBJETO 6
2. JUSTIFICATIVA 7
3. MODALIDADE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO 9
4. ATRIBUIÇÃO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO E INOVAÇÃO DE VITÓRIA - CDTIV 9
5. IMÓVEIS E AVALIAÇÕES 9
6. VISITA TÉCNICA 17
7. FINALIDADE DA CONTRATAÇÃO 18
8. PRINCÍPIOS ORIENTADORES 19
9. EMPREENDIMENTO 19
10. ATIVIDADES ADMITIDAS 21

Atração Turística Comprovada 22

Experiência de Lazer (Permanência >1h) 22

Elemento Cultural/Territorial 22

Vínculo com Mar/Náutico/Economia do Mar 22

11. ATIVIDADES VEDADAS 23
12. VIGÊNCIA 23
13. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO 24
14. CONSÓRCIO 24
15. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO 26

I. Identificação da Instituição Emitente 29

II. DOMÍNIO(S) TÉCNICO(S) CONTEMPLADO(S): [Campo obrigatório - marcar com X] 29

III. Descrição Pormenorizada das Atividades Realizadas 29

IV. Período de Vigência: 29

V. Responsabilidade e Autenticidade 29

16. PROPOSTA COMERCIAL, CRITÉRIO DE JULGAMENTO 34
17. MODELO DE OCUPAÇÃO 34
18. GOVERNANÇA DO POLO 35
19. MASTERPLAN DE ATIVAÇÃO 36
20. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS 37
21. INTERVENÇÕES ARQUITETÔNICAS 37
22. PLANO DE IMPLANTAÇÃO 38
23. PLANO OPERACIONAL 39
24. INDICADORES DE DESEMPENHO 40
Avaliação de Satisfação (Online) 40
25. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO 42
26. PENALIDADES 43
27. RESCISÃO 46
28. MATRIZ DE RISCOS 47
29. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE 48
30. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA 48
31. SUPRESSÕES OU ACRÉSCIMOS 54
32. VALORES E REAJUSTAMENTO 55
33. PAGAMENTO 55
34. AMORTIZAÇÃO POR INVESTIMENTOS 58
35. GARANTIA CONTRATUAL 59
36. PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL 61
37. DISPOSIÇÕES GERAIS 61
38. ANEXOS ..... **Erro! Indicador não definido.**

1.1. Habilitação Técnica 27
1.1.1. Requisitos Específicos de Qualificação Técnica 27
1.1.2. Conteúdo Obrigatório dos Atestados 28
1.1.3. Critérios de Aceitabilidade 29
1.1.4. Declaração de Compreensão Técnica do Empreendimento 30
1.1.5. Justificativas das Exigências de Habilitação Técnica 30
1.2. Qualificação Econômico-Financeira 32
2. PROPOSTA COMERCIAL, CRITÉRIO DE JULGAMENTO 34
3. MODELO DE OCUPAÇÃO 34
3.1. Premissas Gerais 34
3.2. Organização Funcional 34
3.2.1. Núcleo Principal 35
3.2.2. Núcleo Complementar 35
4. GOVERNANÇA DO POLO 35
4.1. Regulamento Operacional do Polo 36
5. MASTERPLAN DE ATIVAÇÃO 36
6. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS 37
7. INTERVENÇÕES ARQUITETÔNICAS 37
8. PLANO DE IMPLANTAÇÃO 38
9. PLANO OPERACIONAL 39
10. INDICADORES DE DESEMPENHO 40
10.1. Indicadores de Implantação 40
10.2. Indicadores Operacionais 40
10.2.1. Indicadores de Satisfação do Cliente 40
10.3. Indicadores Econômicos 41

10.4. Indicadores Turísticos e de Ativação 41
10.5. Indicadores Ambientais 41
10.6. Indicadores de Governança 41
11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO 42
12. PENALIDADES 43
13. RESCISÃO 46
14. MATRIZ DE RISCOS 47
15. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE 48
16. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA 49
16.1. Obrigações Gerais, Econômico-Financeiras e Administrativas 49
16.2. Implantação, Obras, Adequações e Investimentos 49
16.3. Operação e Funcionamento 50
16.4. Conservação, Manutenção e Integridade Patrimonial 51
16.5. Limpeza, Resíduos e Sustentabilidade 51
16.6. Pessoal, Encargos e Relações com Terceiros 52
16.7. Serviços Públicos, Tributos e Despesas Operacionais 52
16.8. Seguros e Responsabilidade Por Danos 53
16.9. Fiscalização, Informações e Governança 53
16.10. Comunicação Visual, Publicidade e Integração ao Polo 54
16.11. Extinção da Concessão e Devolução dos Bens 54
16.12. Vedações 54
17. SUPRESSÕES OU ACRÉSCIMOS 55
18. VALORES E REAJUSTAMENTO 56
19. PAGAMENTO 56
19.1. Exploração De Receitas Acessórias e Repasse Para a Concedente 57

20. AMORTIZAÇÃO POR INVESTIMENTOS 59
21. GARANTIA CONTRATUAL 60
22. PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL 62
23. DISPOSIÇÕES GERAIS 62
24. ANEXOS 62

TERMO DE REFERÊNCIA

ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA E POLO GASTRONÔMICO RONALDO VIEIRA DO NASCIMENTO

1. OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Referência a concessão onerosa de uso, com encargos, das cinco unidades comerciais integrantes do empreendimento público localizado no Canal de Camburi, para implantação, operação, manutenção e exploração econômica coordenada do **ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA E POLO GASTRONÔMICO RONALDO VIEIRA DO NASCIMENTO**.

A concessão compreenderá os **Comércios 01, 02, 03, 04 e 05**, com áreas de **407,44 m², 429,12 m², 454,30 m², 411,60 m² e 408,50 m²**, respectivamente, concebidos como partes integrantes de um **único complexo urbano com área superior a 30.000 m²**, de forma integrada às áreas públicas, aos equipamentos urbanos e às estruturas de apoio existentes no empreendimento.

O empreendimento será estruturado como sistema urbano integrado, composto pelas unidades comerciais e por marina, rampas para embarcações, decks de concreto, decks flutuantes, passarelas, praça de eventos, arquibancadas, áreas de convivência, estacionamentos, passeios, jardins, áreas verdes e demais espaços previstos nos projetos e memoriais técnicos.

As áreas públicas compõem o acervo de equipamentos públicos vinculados à presente licitação, todavia, **não poderão ser objeto de uso exclusivo pelo concessionário**.

A exploração econômica deverá observar a finalidade pública da concessão e contribuir para a consolidação do local como destino gastronômico, turístico, cultural, náutico e de lazer, com geração de emprego, renda, investimentos privados, valorização urbana e ativação qualificada do espaço público.

A Concessionária será responsável pela implantação de sua operação, pela execução dos investimentos necessários, pela obtenção das licenças aplicáveis, pela conservação da unidade concedida e pelo cumprimento das obrigações de integração, governança e desempenho estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e no Contrato.

A execução do objeto deverá observar a legislação vigente, os projetos técnicos, o memorial descritivo e o Regulamento do Polo e os demais documentos integrantes da contratação.

A contratação não se caracteriza como simples disponibilização patrimonial de imóvel público, mas como instrumento de estruturação, implantação e operação de ativo público estratégico, subordinado a objetivos econômicos, turísticos, urbanísticos e sociais definidos pela CDTIV.

2. JUSTIFICATIVA

A concessão do espaço em análise busca, em um primeiro momento, otimizar a ocupação dos imóveis públicos pertencentes ao Município.

Sob esta ótica, é importante ressaltar a vocação apresentada pela capital que, por se tratar de uma ilha, possui forte inclinação ao aproveitamento do espaço marítimo. Este potencial deve ser aproveitado de todas as formas, seja como forma de melhorar a qualidade de vida, como também para incrementar o turismo da região.

Assim, mais do que a regularização da ocupação, a concessão tem por objetivo assegurar a continuidade do processo de requalificação da orla, do ponto de vista ambiental, social, econômico e turístico.

Para tanto, os imóveis serão entregues em estado bruto ("cru"), destinado à execução posterior de acabamento, pelo futuro ocupante, incumbindo-lhe realizar as adequações específicas necessárias ao pleno exercício das atividades a serem desenvolvidas, em especial adequações que visem mitigar a poluição sonora (devendo observar a norma municipal de ruído – NBR 10.151 ou 10.152), além de garantir a manutenção e conservação da estrutura em padrões adequados de uso e de sustentabilidade.

Assim, busca-se consolidar um futuro desejado em que haja sinergia entre concessionário, moradores, turistas e frequentadores da região, favorecendo a participação de diferentes atores e promovendo a convergência de interesses, com a priorização de ações voltadas ao desenvolvimento local de forma sustentável.

Sob esta ótica, é de se considerar que a concessão terá o condão de contribuir de forma substancial para a organização da orla, incrementando os atrativos turísticos da cidade de Vitória e fomentando a criação de novos negócios.

Por fim, cumpre destacar que a modelagem proposta prevê a realização da licitação em **lote único**, contemplando a concessão integrada de todo o empreendimento a um único

concessionário, solução considerada mais adequada às características operacionais, comerciais e de gestão do espaço.

A adoção desse modelo permite à Administração concentrar em um único agente a responsabilidade pela gestão, operação, conservação e manutenção do empreendimento, favorecendo a padronização dos serviços, a preservação da identidade e da qualidade do conjunto, a adequada seleção e organização dos operadores comerciais e o cumprimento das obrigações contratuais. Além disso, reduz a fragmentação da fiscalização e possibilita maior eficiência no acompanhamento do contrato, uma vez que a CONCEDENTE contará com um único interlocutor responsável pelo desempenho global do empreendimento.

A opção encontra respaldo, ainda, na própria experiência do Município de Vitória com empreendimentos de natureza semelhante. Os modelos de concessão adotados na **Orla de Camburi** e na **Curva da Jurema**, estruturados sob lógica de gestão integrada dos respectivos espaços, demonstram as vantagens operacionais decorrentes da concentração da responsabilidade contratual, especialmente quanto à manutenção das áreas concedidas, à organização das atividades econômicas, à fiscalização e à interlocução entre o Poder Público e o concessionário.

A experiência administrativa anterior, com a **concessão individualizada de unidades comerciais**, por outro lado, evidenciou dificuldades decorrentes da pulverização das relações contratuais, inclusive quanto ao acompanhamento das obrigações financeiras. Registra-se, nesse contexto, histórico de valores não adimplidos que demandaram **ajuizamento de medidas para recuperação dos créditos**, situação que reforça a conveniência de uma modelagem capaz de reduzir a multiplicidade de contratos, responsáveis e procedimentos de cobrança.

Nesse sentido, a concentração da concessão em lote único contribui para a **mitigação dos riscos de inadimplência e de descontinuidade na manutenção dos espaços**, sem afastar a responsabilidade empresarial do concessionário pela adequada gestão das unidades comerciais que integram o empreendimento e serão objeto de locação por parte do CONCESSIONÁRIO, para os terceiros que escolherem para operar no local. Caberá a este administrar a ocupação dos módulos, selecionar os operadores e assegurar o cumprimento dos padrões e obrigações estabelecidos pela CONCEDENTE, permanecendo integralmente responsável perante a Administração pela execução contratual.

A modelagem também favorece uma visão sistêmica do empreendimento, evitando que decisões isoladas relativas à determinada unidade prejudiquem a diversidade do mix comercial, a conservação das áreas comuns, a identidade visual, a experiência dos usuários ou a sustentabilidade econômico-operacional do conjunto.

Assim, a adoção do **lote único não decorre apenas de conveniência administrativa**, mas da busca por um modelo de gestão integrada que concentre responsabilidades, racionalize a fiscalização, reduza riscos contratuais e financeiros e assegure tratamento uniforme à operação e à manutenção de todo o empreendimento, em consonância com experiências já adotadas pelo Município em concessões de características semelhantes.

3. MODALIDADE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A seleção da futura concessionária será realizada mediante procedimento licitatório regido pela Lei Federal nº 13.303/2016 e pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da CDTIV, na versão vigente, adotando-se como critério de julgamento a **MAIOR OFERTA** pela outorga da concessão de uso.

Visando ampliar o alcance de possíveis interessados, publicidade, competitividade, rastreabilidade e transparência, o procedimento será realizado **em meio eletrônico**, mediante disputa por lances sucessivos e crescentes, observadas as disposições do RILC aplicáveis aos contratos geradores de receita e as regras estabelecidas no instrumento convocatório.

4. ATRIBUIÇÃO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO E INOVAÇÃO DE VITÓRIA - CDTIV

É de competência desta Companhia de Desenvolvimento, Turismo e Inovação de Vitória – CDTIV, empresa pública municipal, doravante denominada **CONCEDENTE**, promover a Concessão, Permissão e Autorização de uso de bens públicos de domínio municipal, nos termos da Lei 2.669/1980, com as alterações implementadas pela Lei Municipal nº 9.626/2020.

Com isso a **CONCEDENTE** passa a exercer os direitos e deveres inerentes ao Poder Concedente, sendo responsável pela outorga e fiscalização do referido bem público, **de acordo com o objetivo almejado pela Administração Direta**.

5. IMÓVEIS E AVALIAÇÕES

Conforme as especificações constantes no **Memorial Descritivo da Obra**, a linguagem arquitetônica do empreendimento contempla a utilização de materiais contemporâneos de elevada durabilidade, esquadrias metálicas e elementos em vidro, conferindo identidade visual

uniforme aos módulos comerciais e promovendo sua integração ao projeto paisagístico do Canal de Camburi.

O empreendimento **será entregue em estado de obra bruta (Shell & Core),** mediante Termo de Entrega e Vistoria, em condições regulares de uso conforme projeto, contendo estado de conservação, registro fotográfico, inventário de bens/equipamentos, identificação de patologias ou defeitos preexistentes, responsabilidades pendentes, chaves/acessos e data de imissão na posse, a fim de documentar o estado de entrega dos imóveis.

Caberá ao futuro ocupante, às suas expensas – ressalvadas hipóteses de amortização previstas no item 34 deste Termo de Referência - a execução dos acabamentos internos, das instalações complementares específicas e necessárias ao desenvolvimento da atividade comercial, bem como a instalação de equipamentos e mobiliário, incluindo, quando aplicável, as adequações destinadas à mitigação da poluição sonora. Caberá, ainda, a manutenção e a conservação dos espaços e estruturas sob sua responsabilidade, observando padrões adequados de uso, segurança, funcionalidade e sustentabilidade.

5.1. PROGRAMA DE NECESSIDADES

Os Comércios foram dimensionados para receber futuras atividades comerciais, gastronômicas e de prestação de serviços compatíveis com a finalidade do empreendimento.

Conforme mencionado acima, os espaços serão entregues em estado de obra bruta (Shell & Core), nas seguintes condições:

- áreas internas em estado bruto, destinadas à execução posterior dos acabamentos pelo futuro ocupante;
- pisos entregues em contrapiso, sem revestimentos finais;
- paredes internas apenas dos banheiros e sem pintura ou revestimentos decorativos;
- tetos sem forros ou acabamentos internos, quando aplicável;
- instalações elétricas entregues apenas com a infraestrutura prevista em projeto, compreendendo eletrodutos, caixas e demais elementos permanentes, que são embutidos no piso ou laje, sem instalação dos componentes específicos da futura operação;
- instalações hidrossanitárias entregues apenas com a infraestrutura permanente prevista em projeto, permanecendo sob responsabilidade do futuro ocupante a instalação dos equipamentos específicos de sua atividade;
- ausência de mobiliário, equipamentos comerciais, sistemas específicos de climatização, comunicação visual, cozinhas industriais, equipamentos de preparo de alimentos, sistemas específicos de exaustão, equipamentos de informática e demais elementos diretamente relacionados à atividade econômica futura.

Caberá exclusivamente ao futuro ocupante executar os acabamentos internos, instalações específicas, montagem de equipamentos, mobiliário, identidade visual e demais intervenções necessárias ao funcionamento da atividade comercial, observadas as aprovações eventualmente exigidas pela Administração Pública e pela legislação aplicável.

Não obstante, constituem exceção à regra acima os elementos permanentes da edificação indispensáveis à sua estabilidade, segurança, desempenho, estanqueidade e integração arquitetônica, os quais serão executados integralmente conforme os projetos executivos.

5.2. Diretrizes Gerais de Acabamentos

Com o objetivo de uniformizar a execução da obra, preservar a identidade arquitetônica do empreendimento e permitir futura adaptação dos espaços comerciais, foram adotados os seguintes critérios gerais.

Paredes

As paredes externas receberão integralmente os revestimentos arquitetônicos especificados nos projetos executivos.

As paredes internas serão entregues executadas apenas nas áreas dos banheiros (paredes hidráulicas), preparadas para receber, posteriormente, os revestimentos e acabamentos a serem definidos pelo futuro ocupante.

Quanto às demais paredes internas, o ocupante poderá optar por executar o projeto executivo previsto ou propor alterações no layout, desde que previamente aprovadas pela fiscalização. Em ambos os casos, a execução dessas paredes será de responsabilidade do ocupante.

Pisos

Os ambientes destinados à futura exploração comercial serão entregues apenas em contrapiso, aptos ao recebimento dos revestimentos definitivos.

As áreas comuns do rooftop e as áreas externas (deck) serão entregues integralmente executadas, com todos os pavimentos previstos nos projetos executivos devidamente concluídos.

Tetos

Os ambientes internos serão entregues sem execução de forros decorativos.

Esquadrias

Todas as esquadrias externas previstas nos projetos executivos integrarão a entrega da obra.

As demais esquadrias serão de responsabilidade do ocupante.

As esquadrias deverão possuir tratamento superficial compatível com o ambiente marinho, observando os padrões dimensionais, funcionais e estéticos definidos em projeto.

Os vidros deverão atender às normas técnicas aplicáveis quanto à segurança, espessura e desempenho.

PORTAS

As portas externas integrantes da arquitetura permanente da edificação serão fornecidas e instaladas conforme especificações dos projetos executivos. As demais portas serão de responsabilidade do ocupante.

Os elementos eventualmente incorporados pelo futuro ocupante para adaptação da atividade comercial não integram o presente escopo.

FERRAGENS

As ferragens pertencentes às esquadrias permanentes deverão possuir acabamento anticorrosivo compatível com a exposição ao ambiente litorâneo.

BANCADAS

As bancadas serão executadas pelo ocupante, observadas as limitações impostas pelos projetos executivos e pelas normas da Administração.

As bancadas específicas da futura atividade comercial serão executadas pelo ocupante, observadas as limitações impostas pelos projetos executivos e pelas normas da Administração.

PROJETO ELÉTRICO

O sistema compreenderá, entre outros:

- alimentação geral;
- quadros elétricos principais;
- quadros de distribuição;
- infraestrutura para iluminação;
- infraestrutura para tomadas;
- alimentação das áreas comuns;
- sistemas de proteção;
- aterramento;
- dispositivos contra surtos.

A infraestrutura elétrica será executada de forma a permitir futura adequação dos ambientes às necessidades específicas dos ocupantes, sem comprometer os sistemas permanentes da edificação.

Será disponibilizada exclusivamente a infraestrutura necessária à alimentação elétrica geral da unidade, cabendo ao ocupante a execução das instalações e dos componentes específicos necessários à sua operação.

Quadros Elétricos

Os quadros elétricos serão de responsabilidade do ocupante.

Os equipamentos específicos destinados exclusivamente à operação comercial futura poderão ser complementados posteriormente pelo ocupante, respeitada a capacidade da infraestrutura originalmente implantada e as aprovações técnicas eventualmente exigidas.

Cabeamento Estruturado e CFTV

O projeto de cabeamento estruturado e infraestrutura para Circuito Fechado de Televisão (CFTV) tem por finalidade estabelecer as condições técnicas necessárias para implantação dos sistemas permanentes de comunicação e monitoramento da edificação, assegurando flexibilidade, expansão futura e facilidade de manutenção.

A infraestrutura deverá permitir a futura instalação de equipamentos de tecnologia da informação e segurança eletrônica, preservando a integridade arquitetônica e a organização das instalações prediais.

Será disponibilizada infraestrutura seca destinada aos sistemas de telecomunicações e CFTV até o shaft da respectiva unidade.

Infraestrutura de Telecomunicações

Serão executadas as infraestruturas permanentes destinadas ao encaminhamento dos sistemas de comunicação previstos nos projetos executivos.

A infraestrutura compreenderá, entre outros elementos:

- eletrodutos;
- caixas de passagem;
- caixas de derivação;
- infraestrutura para pontos de rede;
- suportes;
- dispositivos de organização dos encaminhamentos.

Será disponibilizada infraestrutura seca destinada aos sistemas de telecomunicações até o shaft da respectiva unidade.

Sistema de Água Fria

O sistema de abastecimento deverá atender às necessidades das áreas permanentes da edificação e fornecer infraestrutura compatível para futura adaptação dos ambientes comerciais.

Serão deixadas as esperas das instalações que atravessam as lajes e as paredes externas. As demais tubulações, incluindo aquelas que percorrem o forro ou as paredes internas, serão de responsabilidade do ocupante, incluindo seu fornecimento e execução.

- alimentadores;
- barriletes;
- colunas;
- ramais permanentes;
- registros;
- reservatórios;
- dispositivos de controle.

Os equipamentos hidráulicos específicos destinados exclusivamente à futura atividade comercial serão instalados posteriormente pelo ocupante, quando não integrarem o escopo contratual

Sistema de Esgoto Sanitário

Serão deixadas as esperas do sistema de esgoto que atravessam as lajes e as paredes externas, interligadas à rede de esgoto da edificação. As demais tubulações, incluindo aquelas que percorrem o forro ou as paredes internas, serão de responsabilidade do ocupante, abrangendo o fornecimento, a instalação e a execução completa das respectivas redes.

- ramais;
- colunas;
- ventilações;
- caixas de inspeção;
- dispositivos de limpeza;
- conexões permanentes.

Sistema de Drenagem Pluvial

A drenagem pluvial deverá promover a coleta e condução adequada das águas provenientes das coberturas e áreas impermeáveis.

O sistema compreenderá:

- calhas;
- condutores;
- ralos;
- canaletas;
- caixas de areia;
- dispositivos complementares previstos em projeto.

Todos os componentes deverão permanecer acessíveis para manutenção.

Sistema de Distribuição de Gás

O projeto de distribuição de gás estabelece os critérios técnicos para implantação da infraestrutura permanente destinada ao atendimento das futuras atividades comerciais que demandem utilização de gás combustível.

O sistema foi concebido para proporcionar segurança operacional, flexibilidade de utilização, facilidade de manutenção e possibilidade de adequação às atividades que vierem a ser instaladas em cada módulo comercial, observando integralmente as normas técnicas aplicáveis e os projetos executivos.

Será disponibilizada infraestrutura para abastecimento de gás natural canalizado, dimensionada e executada em conformidade com as normas técnicas e de segurança aplicáveis, contemplando tubulações, conexões, dispositivos de segurança, pontos de alimentação e demais componentes necessários à distribuição do gás até os pontos previstos para atendimento das unidades comerciais.

A infraestrutura deverá observar os requisitos técnicos relativos ao dimensionamento da rede, estanqueidade, ventilação, proteção das tubulações, acessibilidade para inspeção e manutenção, instalação de dispositivos de bloqueio e segurança e condições para medição individualizada do consumo, quando aplicável, assegurando condições adequadas para a posterior instalação dos equipamentos de utilização.

Sistema De Exaustão

A presente contratação compreenderá exclusivamente os elementos permanentes previstos nos projetos executivos, incluindo, quando especificados:

- shafts;
- passagens técnicas;
- reservações;

A instalação dos equipamentos específicos necessários ao funcionamento da atividade

comercial será executada pelo futuro ocupante, quando não integrar expressamente o escopo da contratação. Essa diretriz decorre da forma de entrega prevista para os módulos comerciais.

Para obter autorização para realizar adequações, o Concessionário deverá apresentar pedido formal (primeiramente para a CDTIV, por e-mail e, após a aprovação desta empresa pública, em prazo não superior a 15 dias úteis, protocolo no sistema da PMV, Onbase ou qualquer outro que venha a substituí-lo), acompanhado de projeto arquitetônico que permita sua plena caracterização.

Quaisquer benfeitorias aprovadas pela **CONCEDENTE** e que venham a ser realizadas nos imóveis objetos da concessão, inclusive aquelas que fujam ao projeto original ou que não sejam estritamente necessárias à atividade a ser explorada nos imóveis concedidos, serão custeadas, **única e exclusivamente, pela CONCESSIONÁRIA**, sem indenização ou amortização, ressalvadas exclusivamente as hipóteses expressamente previstas no item 34, se responsabilizando ela por considerar e avaliar, para fins de eventual análise de retorno de investimento, o prazo inicial do contrato.

Em nenhuma hipótese a realização de obras, reformas, melhorias ou adequações pela CONCESSIONÁRIA, ainda que aprovadas pela **CONCEDENTE**, assegurará direito à prorrogação ou renovação da Concessão. A eventual prorrogação/renovação dependerá de análise específica, considerando acordo entre as partes, vantajosidade para a CDTIV e permissivo legal, com decisão fundamentada, não servindo, por si só, os investimentos realizados como fundamento para tal decisão.

As benfeitorias mencionadas nas cláusulas acima serão incorporadas aos respectivos bens, nos termos da legislação aplicável, não cabendo à **CONCESSIONÁRIA**, em nenhuma hipótese, qualquer direito à indenização, amortização, retenção ou ressarcimento ao término do contrato, ressalvadas exclusivamente as hipóteses expressamente previstas no item 34 e as benfeitorias voluntárias de natureza removível, cuja retirada - desde que previamente autorizadas pela CONCEDENTE - não acarretem prejuízo à estrutura, à funcionalidade, à segurança, à estética ou ao estado de conservação dos imóveis, os quais deverão ser restituídos em plenas condições de uso, incluídas ai as adequações realizadas.

Conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação - COPEA, o valor mínimo ora atribuído como oferta de pagamento mensal pela outorga da concessão de uso do imóvel será de R$ 116.524,99 (pelos cinco módulos comerciais, conforme tabela abaixo, fixados em R$ 55,20/m²), os quais serão periodicamente reajustados, conforme disposto na cláusula 32.

Comércio 01	R$	22.490,69
Comércio 02	R$	23.687,42
Comércio 03	R$	25.077,36

Comércio 04	R$	22.720,32
Comércio 05	R$	22.549,20

6. VISITA TÉCNICA

A visita técnica tem por objetivo permitir que os licitantes conheçam as condições físicas, estruturais e operacionais do local objeto da concessão, possibilitando melhor planejamento e dimensionamento dos recursos necessários à formulação da proposta e consecução do contrato.

Recomenda-se que todos os licitantes interessados realizem a visita técnica, a qual será realizada na data, horário e local escolhidos pela LICITANTE em agendamento com a CONCEDENTE, através do telefone (27) 99651-9408 ou e-mail gecon@cdtiv.com.br, mediante agendamento prévio e acompanhamento de servidor designado pela **CONCEDENTE**.

Durante a visita, os licitantes poderão:

I. Conhecer as instalações, acessos, áreas de uso comum e demais características relevantes do local;
II. Observar condições de segurança, logística e operação que possam impactar a execução do objeto;
III. Esclarecer dúvidas de caráter técnico junto ao responsável designado pela Administração.

A visita técnica **não exime o licitante do cumprimento integral das exigências do Termo de Referência**, nem gera direito a qualquer compensação financeira.

A participação na visita técnica será facultativa, podendo o licitante optar por realizá-la ou não, sem prejuízo de sua habilitação, devendo o licitante manifestar por escrito sua decisão **declarando ter pleno conhecimento do local, projeto e condições em que se propõe a entrega dos imóveis**, não podendo alegar o desconhecimento e nenhum grau de dificuldades existentes como justificativa para se eximir das obrigações assumidas em decorrência da Licitação, conforme modelo anexo.

As empresas que realizarem a visita técnica deverão apresentar **ATESTADO DE VISITA TÉCNICA**, devidamente assinado pelo representante da empresa e da CDTIV – conforme modelo no anexo.

A visita técnica não exime o Poder Público de responsabilidade sob eventuais vícios construtivos ocultos.

7. FINALIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por finalidade estruturar, implantar e assegurar a gestão integrada do **Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento**, mediante a seleção de concessionário responsável pela gestão e exploração econômica do empreendimento, observadas sua vocação, as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência e o interesse público.

Os cinco módulos comerciais que integram o empreendimento deverão ser geridos de forma coordenada, como componentes de uma única unidade territorial, funcional e operacional, cabendo ao concessionário promover a ocupação e a exploração dos espaços de modo compatível com a identidade do Polo, a diversidade e complementariedade do mix de atividades e a adequada utilização das áreas e estruturas que o compõem.

Constituem objetivos estratégicos da contratação:

I. promover a ativação permanente e qualificada do Canal de Camburi;
II. ampliar a oferta gastronômica, turística, cultural e de lazer do Município de Vitória;
III. estimular o desenvolvimento econômico local, a geração de emprego e renda e a atração de investimentos privados;
IV. fomentar a economia do mar, a economia criativa e a valorização de produtos, serviços e identidades capixabas;
V. assegurar a adequada conservação, manutenção, operação e utilização das edificações, instalações e demais estruturas abrangidas pela concessão;
VI. contribuir para a consolidação de ambiente urbano seguro, acessível, integrado e atrativo para moradores e visitantes; e
VII. estabelecer modelo de gestão integrada que assegure a coordenação das operações e a preservação dos objetivos públicos associados ao empreendimento.

O alcance dos objetivos e dos resultados esperados da concessão será acompanhado por meio dos **indicadores de desempenho, metas e critérios de avaliação** estabelecidos neste Termo de Referência e em seus anexos, os quais orientarão o monitoramento e a fiscalização da execução contratual.

A geração de receita patrimonial para a Administração constitui resultado econômico decorrente da exploração do ativo público, sem afastar a finalidade estruturante da concessão de promover a adequada gestão, conservação, qualificação e dinamização econômica, turística e urbana do empreendimento.

8. PRINCÍPIOS ORIENTADORES

A implantação, a operação, a fiscalização e a gestão da concessão observarão, além dos princípios gerais aplicáveis à Administração Pública e às empresas estatais, os seguintes princípios orientadores, de caráter declaratório e destinados a nortear a execução do objeto:

I. supremacia e indisponibilidade do interesse público;
II. desenvolvimento econômico sustentável;
III. identidade territorial e valorização da cultura local;
IV. diversidade coordenada de atividades e experiências;
V. complementaridade econômica entre os operadores;
VI. ativação permanente e qualificada do espaço público;
VII. integração funcional, promocional e institucional entre os operadores;
VIII. preservação da unidade arquitetônica, paisagística e urbanística;
IX. governança colaborativa e coordenação pública do empreendimento;
X. sustentabilidade ambiental e uso racional de recursos;
XI. acessibilidade universal e inclusão;
XII. eficiência, economicidade e continuidade das operações;
XIII. segurança jurídica e adequada distribuição de riscos;
XIV. gestão orientada por indicadores de desempenho;
XV. geração de valor público;
XVI. fortalecimento do turismo e da economia do mar;
XVII. incentivo à economia criativa e aos produtores locais; e
XVIII. melhoria contínua da experiência dos usuários.

Parágrafo único. Os princípios previstos neste item possuem caráter orientador e declaratório, não constituindo, isoladamente, fundamento para criação, ampliação ou alteração de obrigações, direitos, encargos ou da matriz de riscos estabelecidos no Edital e no Contrato. A interpretação das disposições contratuais observará as respectivas cláusulas, a legislação aplicável, os preceitos de direito privado e, quando caracterizada relação contratual de adesão, o disposto no art. 423 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

9. EMPREENDIMENTO

9.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL

O empreendimento objeto da presente concessão integra o projeto de revitalização do Canal de Camburi e constitui ativo público estruturado para funcionamento do **Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento**, concebido como equipamento urbano destinado à integração entre desenvolvimento econômico, turismo, lazer, gastronomia, economia criativa, economia do mar e qualificação do espaço público.

O Polo é composto por cinco unidades comerciais implantadas em diferentes pontos do

empreendimento e inseridas em um conjunto urbano integrado, composto por espaços de convivência, áreas paisagísticas, estacionamentos, passeios, marina, estruturas flutuantes, decks, rampas para embarcações, praça de eventos, arquibancadas e demais equipamentos previstos no projeto executivo.

Embora constituídas por edificações distintas, as unidades comerciais serão consideradas, para os fins desta contratação, partes integrantes de um único ativo público territorial, cuja gestão e exploração deverão ocorrer de forma coordenada e complementar.

A operação do empreendimento deverá preservar sua identidade como destino urbano integrado, observando a unidade conceitual, arquitetônica, paisagística e visual do Polo, bem como sua vocação para geração de valor econômico, turístico e social para o Município.

9.2. Unidades Comerciais

Compõem o empreendimento:

I. Comércio 01;
II. Comércio 02;
III. Comércio 03;
IV. Comércio 04;
V. Comércio 05.

As respectivas áreas, localização, delimitação, características construtivas, memoriais descritivos, projetos arquitetônicos e demais especificações técnicas encontram-se definidas nos anexos deste Termo de Referência.

9.3. Áreas Públicas de Uso Comum

Para os fins deste Termo de Referência, consideram-se **Áreas Públicas de Uso Comum** aquelas externas às unidades comerciais e destinadas à circulação, permanência, lazer, convivência e utilização coletiva dos usuários do empreendimento, conforme delimitação constante da **Planta de Identificação e Delimitação das Áreas do Polo**, integrante dos anexos deste Termo de Referência.

Constituem Áreas Públicas de Uso Comum, exclusivamente para os fins desta contratação e conforme delimitadas na referida planta:

I. passeios e áreas de circulação de pedestres;
II. áreas paisagísticas e de convivência;
III. estacionamentos públicos;
IV. praça de eventos e arquibancadas;
V. decks, rampas e demais estruturas destinadas ao acesso público à área náutica;
VI. marina e estruturas flutuantes de uso público, quando assim identificadas no projeto; e
VII. demais áreas expressamente identificadas como de uso público na planta anexa.

As Áreas Públicas de Uso Comum **não integram o objeto de exploração econômica exclusiva da concessão**, permanecendo sob domínio e gestão da Administração Pública, ressalvadas as utilizações temporárias expressamente autorizadas pelo Poder Público, nos termos deste instrumento, Regulamento Operacional do Polo e legislação municipal, sendo cobrado o preço público, quando aplicável.

A utilização temporária dessas áreas pelo CONCESSIONÁRIO ou pelos operadores das unidades comerciais para realização de eventos, ações promocionais, instalação de mobiliário, estruturas temporárias ou outras atividades vinculadas à operação do Polo dependerá de prévia autorização da CDTIV e, quando aplicável, da obtenção das licenças, alvarás e demais autorizações exigidas pela legislação municipal.

A autorização para utilização temporária das Áreas Públicas de Uso Comum não implicará transferência de posse, exclusividade de uso, ampliação do objeto da concessão ou incorporação da respectiva área à unidade comercial, devendo ser preservados o interesse público, a circulação, a acessibilidade e as demais condições estabelecidas no Regulamento Operacional do Polo.

10. ATIVIDADES ADMITIDAS

Poderão ser desenvolvidas atividades compatíveis com os objetivos estratégicos do empreendimento, especialmente aquelas relacionadas aos setores de gastronomia, turismo, lazer, economia criativa e economia do mar.

Sem prejuízo de outras atividades compatíveis, aprovadas pela CDTIV, poderão ser admitidas, a título de exemplo:

I. restaurantes;
II. bistrôs;
III. cafés;
IV. cafeterias especializadas;
V. brunch houses;
VI. wine bars;
VII. cervejarias artesanais;
VIII. gastrobares;
IX. docerias;
X. sorveterias artesanais;
XI. padarias artesanais;
XII. empórios gastronômicos;
XIII. delicatessens;
XIV. confeitarias;

XV. operações "*grab and go*";
XVI. lojas de produtos regionais;
XVII. espaços de degustação;
XVIII. atividades relacionadas ao turismo náutico;
XIX. serviços de apoio ao turismo;
XX. atividades ligadas à economia criativa.

A autorização para funcionamento dependerá da compatibilidade da atividade com os fins almejados para o equipamento público, assim definidos.

10.1. MATRIZ DE COMPATIBILIDADE – CRITÉRIOS ESTRUTURADOS

O Polo de Gastronomia é definido como equipamento urbano que integra gastronomia, turismo, lazer, cultura local e economia do mar, admitindo-se a atividade que satisfaça, no mínimo 02 dos 04 segmentos de critérios listados abaixo - um item em cada segmento:

Atração Turística Comprovada

- Referência em guias turísticos (Guia Michelin, TripAdvisor Elite, Guia 04 Rodas e afins);
- Perfil compatível com busca "turismo gastronômico Vitória";
- Histórico de fluxo de turistas > 40% da clientela (comprovado por pesquisa anterior ou similar).

Experiência de Lazer (Permanência >1h)

- Layout permite permanência >1h (espaço confortável, múltiplas áreas);
- Atividades complementares (música, jogos, conversas, eventos);
- Capacidade de assentos ≥ 40% do espaço total;

Elemento Cultural/Territorial

- Promoção de artistas/artesanato capixaba
- Menu com ≥ 10% de produtos locais/regionais;
- Temática ou história vinculada à Vitória/Espírito Santo.

Vínculo com Mar/Náutico/Economia do Mar

- Atividade vinculada a esportes aquáticos (SUP, passeios, mergulho);
- Produtos alimentares de origem marinha certificada;
- Localização estratégica na marina/deck flutuante.

A atividade será REJEITADA (independente dos critérios) se incorrer em qualquer dos seguintes aspectos:

- Falta de compromisso com a valorização regional (não atendimento a nenhum dos critérios acima);
- Histórico comprovado de concorrência predatória (inviabilizar concorrentes)
- Atividade inserida em lista de vedadas (Anexo X)

11. ATIVIDADES VEDADAS

Não serão admitidas atividades incompatíveis com a finalidade, a vocação e os objetivos do Polo, nem aquelas que possam comprometer sua adequada operação, sua integração com o espaço público ou suas características urbanísticas, turísticas, ambientais e arquitetônicas.

Ficam expressamente vedadas, entre outras:

I. atividades industriais incompatíveis com a natureza e a destinação do empreendimento;

II. oficinas mecânicas e atividades similares de manutenção ou reparação de veículos;

III. depósitos atacadistas ou atividades destinadas predominantemente à armazenagem de mercadorias;

IV. comércio, armazenamento ou processamento de sucatas;

V. atividades potencialmente poluidoras incompatíveis com a localização, as características e a destinação do empreendimento;

VI. estabelecimentos cuja atividade principal seja exclusivamente a comercialização e o consumo de bebidas alcoólicas, sem oferta de alimentos ou serviços gastronômicos, ressalvadas as atividades comerciais expressamente admitidas neste Termo de Referência e nos demais instrumentos da contratação;

VII. atividades que produzam ruídos, sons, vibrações ou quaisquer emissões sonoras em desacordo com os limites, horários e demais condições estabelecidos na legislação e nas normas aplicáveis, independentemente de seu caráter permanente, temporário, eventual ou decorrente da realização de eventos;

VIII. atividades que dificultem ou impeçam a circulação de pedestres, comprometam as rotas acessíveis ou prejudiquem as condições de acessibilidade universal do empreendimento;

IX. atividades que, em razão de fato superveniente à sua autorização, passem a apresentar incompatibilidade comprovada com a legislação aplicável, com a destinação do empreendimento ou com as condições estabelecidas neste Termo de Referência, assegurados o contraditório e a adoção, quando cabível, de medidas de adequação previamente à determinação de cessação da atividade.

12. VIGÊNCIA

Diante da magnitude do empreendimento e volume de investimento que se espera seja aplicado por parte do CONCESSIONÁRIO, visando majorar a possibilidade de retorno financeiro dos valores e esforços dispendidos pelo particular, o prazo da concessão de uso será de 10 anos, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que haja conveniência da Administração e manifestação por parte da CONCESSIONÁRIA**, por escrito, 180 (cento e oitenta) dias ANTES da data do término do contrato.**

Após decorrido prazo indicado acima, não havendo interesse de prorrogação por parte da Concessionária e/ou da Administração Pública, caberá a esta avaliar a realização de nova concessão de uso.

13. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar pessoas jurídicas e consórcios de pessoas jurídicas que atendam ao objeto deste termo de referência, cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação e cumpram as exigências aqui estabelecidas.

Está impedido de participar da presente licitação o interessado:

I. pessoa física, por não se compatibilizar com a natureza do serviço a ser licitado;
II. que esteja organizado sob a forma de consórcio **de pessoas físicas**;
III. microempreendedor Individual - MEI, por não se compatibilizar com a natureza do serviço a ser licitado;
IV. que possua em seu contrato ou estatuto social finalidade ou objetivo incompatível com o objeto desta licitação;
V. cujos sócios, administradores, empregados, responsável técnico ou controladores sejam servidores da **CONCEDENTE** ou do Município de Vitória;
VI. que tenha sofrido decretação de falência ou dissolução ou que esteja em recuperação judicial, salvo nos casos em que haja decisão judicial que permita a participação em licitações;
VII. que se enquadre em qualquer das vedações previstas na Lei nº 13.303/2016, notadamente em seus artigos 38 e 44.
VIII. que esteja cumprindo penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e/ou impedimento de contratar com a **CONCEDENTE** ou com o Município de Vitória;
IX. que tenha sido declarado inidôneo para licitar ou contratar com União, Estado, Distrito Federal e/ou Municípios, enquanto perdurarem os efeitos da sanção.

14. CONSÓRCIO

Será admitida a formação de consórcio entre empresas, devendo a constituição e o registro ocorrer antes da assinatura do contrato, bem como sendo as empresas consorciadas solidariamente responsáveis pelas obrigações contraídas com esta Empresa Pública e com terceiros, com finalidade na área objeto de contratação. Em tais casos (participação de empresas constituídas sob forma de Consórcio), deverão ser observados os seguintes requisitos e procedimentos:

a) Cada empresa consorciada deverá apresentar individualmente a documentação relativa à habilitação jurídica e à regularidade fiscal exigida no Edital;

b) A qualificação econômico-financeira será comprovada por cada consorciada,

observadas as regras específicas de composição e previstas neste instrumento, admitindo-se a conjugação das capacidades econômico-financeiras das consorciadas, mediante somatório dos valores ou ponderação proporcional à participação de cada integrante, conforme a natureza do requisito exigido e a metodologia de aferição aplicável;

c) A documentação relativa à qualificação técnica deverá ser apresentada pela empresa consorciada cuja atividade, experiência e qualificação sejam compatíveis com o objeto ou com a respectiva parcela do objeto a que se refere a exigência, admitido o somatório de atestados entre as consorciadas, quando cabível;

d) Ainda na fase de habilitação, as Pessoas Jurídicas que participarem em consórcio deverão apresentar, além dos documentos exigidos neste Edital (habilitação jurídica, fiscal e técnica), o TERMO DE COMPROMISSO DE CONSTITUIÇÃO DO CONSÓRCIO, por escritura pública ou documento particular subscrito por todas, que deverá atender aos seguintes critérios, sob pena de inabilitação:

i. A designação do consórcio, a indicação da participação nesta licitação e execução do contrato dela decorrente como seu objeto e o endereço em que está estabelecido;
ii. A qualificação das empresas participantes e a forma de composição do consórcio, indicando o percentual de participação de cada uma na execução do objeto licitado;
iii. Discriminar a empresa líder;
iv. O consórcio deverá manter-se constituído e regular durante todo o período de vigência da concessão, inclusive ao longo de eventuais prorrogações, devendo seu prazo de duração estender-se por, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a data de extinção ou encerramento do contrato;
v. Detalhar a participação, as obrigações e a responsabilidade solidária de cada consorciado pelos atos praticados por qualquer deles tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato;
vi. Declarar que o consórcio não se constitui, nem se constituirá, em pessoa jurídica distinta da de seus membros, nem terá denominação própria ou diferente de seus consorciados;
vii. A empresa líder será a responsável pela realização dos atos que cumpram ao consórcio, assim como por representar o consórcio junto ao órgão licitante;
viii. Os integrantes do consórcio respondem solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato;
ix. É vedada a modificação da composição do consórcio ou a substituição de consorciado até a conclusão do objeto do certame, admitindo-se,

excepcionalmente, a substituição de consorciado em decorrência de circunstâncias supervenientes devidamente justificadas, em consonância com a jurisprudência do Tribunal de Contas da União, desde que: (a) sejam integralmente mantidas as condições de habilitação e as condições originalmente pactuadas; (b) não haja prejuízo à execução do objeto; e (c) haja prévia autorização expressa e motivada da CDTIV, fundamentada no princípio da continuidade do serviço de utilidade pública."

b) Será vedada a participação de empresa integrante de um Consórcio em outro ou a participação, concomitantemente, no processo licitatório como empresa independente, sob pena de desclassificação tanto da empresa quanto dos consórcios nos quais esteja ela participando;
c) Não poderá integrar o Consórcio empresa que tenha, dentre seus diretores, responsáveis técnicos ou sócios, autoridades do Ente a que se encontra vincula esta empresa estatal;
d) Caso integrem o Consórcio empresas brasileiras e estrangeiras, a representação legal caberá, obrigatoriamente, a uma empresa nacional.

15. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

A comprovação da regularidade, sob diferentes aspectos, se efetivará por meio dos documentos solicitados a seguir e a condição deverá ser mantida durante toda consecução do contrato:

15.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

As sociedades comerciais/empresariais deverão apresentar o ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial e, no caso de sociedades por ações, deverá ainda ser acompanhado de documento de eleição de seus administradores;

Deverá o ato constitutivo, estatuto, contrato social ou registro comercial da licitante, bem como ulteriores modificações, conter a indicação que a prestação dos serviços prestados no objeto desta concessão seja compatível com o objeto licitado.

a) no caso de sociedade civil, deverá apresentar a inscrição do ato constitutivo, acompanhada de prova da diretoria em exercício; ou
b) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no Brasil e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido por órgão competente, nos termos da lei.
c) Cópia do RG e CPF do representante legal.
d) As associações sem fins lucrativos poderão participar do certame, desde que suas finalidades estatutárias sejam compatíveis com o objeto da concessão e

atendam integralmente aos requisitos de habilitação previstos no Edital, devendo, para fins de qualificação técnica, comprovar experiência anterior pertinente e compatível com as atividades que lhes competirão na execução do objeto, mediante documentação idônea, podendo eventual reconhecimento de utilidade pública municipal, estadual ou federal ser apresentado em caráter complementar, sem substituir a comprovação da capacidade técnica exigida.

15.2. HABILITAÇÃO FISCAL:

a) Prova do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF);
b) Prova de Regularidade com a Fazenda Pública Municipal de Vitória ou da sede do licitante, caso não seja Vitória;
c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecida pela Caixa Econômica Federal (Lei 8.036/90);
d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, admitindo-se certidão positiva com efeitos de negativa.
e) Prova de regularidade com a Seguridade Social (CND do INSS - Lei 8.212/91 e art. 195, §3º da Constituição Federal), que poderá ser comprovada através de certidão conjunta expedida pela Receita Federal para tributos federais e a dívida ativa da União;

15.3. HABILITAÇÃO TÉCNICA

A qualificação técnica exigida para a presente concessão tem por finalidade assegurar que a licitante possua experiência compatível com as atividades essenciais previstas no objeto, especialmente quanto à gestão, administração e operação integrada de empreendimentos ou espaços com múltiplas unidades comerciais.

As exigências estabelecidas neste item deverão ser interpretadas de forma compatível com a natureza e a finalidade da concessão, limitando-se à comprovação da capacidade necessária à adequada gestão e operação do empreendimento, sem imposição de experiência específica em atividades acessórias que possam ser executadas diretamente pela futura concessionária ou mediante contratação de terceiros legalmente habilitados.

15.3.1. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para comprovação de aptidão técnica, a licitante deverá apresentar atestado(s) de desempenho anterior, emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, com objetivo de **comprovar experiência comprovada, no mínimo, em 02 dos domínios técnicos relacionados abaixo**:

I. **DOMÍNIO 01 – Desenvolvimento e Gestão de Empreendimentos Urbanos Gastronômicos Integrados -** dimensões mínimas de 5.000,00 m² (considerando todo o empreendimento) e, alternativamente, uma das situações abaixo:

a) Complexos gastronômicos com múltiplos operadores funcionando de forma coordenada e simultânea (ex.: restaurantes, bares, bistrôs, cafeterias, *wine bar* em operação integrada);
b) Polos gastronômicos, mercados públicos revitalizados, orlas gastronômicas ou empreendimentos similares, funcionando de forma coordenada e simultânea;
c) Centros comerciais, galerias, *food courts* ou ambientes assemelhados, com múltiplos operadores, sob gestão integrada única, funcionando de forma coordenada e simultânea;
d) Empreendimentos de turismo com relevante componente gastronômico e lazer, com múltiplos operadores funcionando de forma coordenada e simultânea.

II. **DOMÍNIO 02 – Operação e Governança de Ativos Público-Privados –** - no mínimo 02 dos seguintes sub-domínios:

a) Gestão de concessões de uso de bens públicos com finalidade múltipla (comercial, turística, gastronômica) – mínimo de 02 finalidades, com funcionamento simultâneo;
b) Operação integrada de múltiplas unidades comerciais com funcionamento simultâneo - com dimensão mínima de 5.000.00 m² - sob modelo de governança colaborativa ou comitê gestor;
c) Conformidade mínima de 70% (em 20 inspeções consecutivas), relacionadas à adequação legal aos seguintes aspectos: ambiental, sanitário e urbanístico, durante operação privada.
d) Participação ativa em instâncias de gestão colegiada, comitês gestores ou estruturas de coordenação institucional – mínimo de 01.

III. **DOMÍNIO 03 – Licenciamento, Compliance e Gestão de Riscos em Operações Alimentares e Ambientais -** comprovação de atendimento a todos os requisitos previstos neste domínio, mediante experiência em operações com capacidade mínima de 1.500 refeições diárias.

a) Obtenção, renovação e manutenção de múltiplas licenças, mínimo de 03 simultâneas, para operações gastronômicas complexas (sanitária, ambiental, municipal) – vigência contínua mínima de 02 anos;
b) Implementação de sistemas de gestão de resíduos especificamente em atividades de alimentação (óleos, gorduras, resíduos orgânicos) – vigência contínua mínima de 02 anos;
c) Conformidade ambiental e gestão de efluentes em operações de grande escala com impacto ambiental significativo – vigência contínua mínima de 02 anos;
d) Gestão de riscos sanitários e de segurança alimentar em operações múltiplas, com elevado padrão de conformidade – vigência contínua mínima de 02 anos.

IV. **DOMÍNIO 04 – Promoção Turística, Eventos, Ativação de Espaços Públicos e Marketing de Destinos** - no mínimo 02 dos seguintes sub-domínios:

a) Desenvolvimento e execução de estratégias de promoção turística, marketing de

destinos ou branding territorial;

b) Organização, coordenação ou supervisão de eventos, festivais, feiras temáticas ou ativações em espaços públicos, em número não inferior a 4 eventos públicos a cada 12 meses, com público mínimo de 100 pessoas;
c) Programação cultural permanente (mínimo 01 a cada 03 meses), atividades de animação de espaços urbanos ou gestão de calendário de eventos com, no mínimo, 4 eventos a cada 12 meses;
d) Integração de operações gastronômicas com estratégia de eventos sazonais, promoção turística e geração de fluxo de visitantes, apresentando, alternativamente, mínimo de 04 eventos anuais **ou** integração de produto local em, no mínimo, 20% do cardápio ou eventos.

15.3.2. CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DOS ATESTADOS

O(s) atestado(s) deverá(ão) conter, obrigatoriamente:

I. Identificação da Instituição Emitente

a) Razão social completa;
b) CNPJ;
c) Endereço completo;
d) Telefone de contato.

II. DOMÍNIO(S) TÉCNICO(S) CONTEMPLADO(S): [Campo obrigatório - marcar com X]

a) Domínio 01 - Empreendimentos Urbanos Gastronômicos Integrados;
b) Domínio 02 - Operação e Governança de Ativos Público-Privados;
c) Domínio 03 - Licenciamento, Compliance e Gestão de Riscos Alimentares;
d) Domínio 04 - Promoção Turística, Eventos e Ativação de Espaços Públicos.

III. Descrição Pormenorizada das Atividades Realizadas

a) Descrição clara e específica dos trabalhos realizados, dentro dos domínios(s) técnico(s) apontados;
b) Indicação precisa de qual(ais) domínio(s) técnico(s) de qualificação foi(foram) contemplado(s);
c) Duração específica do contrato/convênio (datas de início e conclusão);
d) Condições de prestação do serviço (se sob coordenação direta da licitante, em parceria, etc.)

IV. Período de Vigência:

a) Duração mínima: 3 anos ininterruptos;
b) Múltiplos atestados podem ter seus períodos somados, desde que demonstrem continuidade de experiência técnica.

V. Responsabilidade e Autenticidade

a) Nome completo do responsável pela emissão do atestado
b) Cargo/título profissional do responsável
c) Data de emissão

d) Assinatura original ou certificada
e) Número de contato para verificação

15.3.3. Critérios de Aceitabilidade

Poderão ser considerados inaptos os documentos que:

I. não permitam identificar a pessoa jurídica emitente ou a licitante responsável pela experiência apresentada;
II. apresentem descrição genérica que impossibilite verificar a natureza das atividades efetivamente desempenhadas;
III. não contenham informações suficientes para verificação de sua autenticidade; ou
IV. demonstrem experiência em atividade sem relação de compatibilidade com a gestão ou operação de empreendimentos ou espaços comerciais.

A análise dos atestados observará a pertinência e a compatibilidade da experiência demonstrada com o objeto da concessão.

15.3.4. Declaração de Compreensão Técnica do Empreendimento

A licitante deverá apresentar declaração, subscrita por seu representante legal ou procurador devidamente constituído, por meio da qual declare que:

I. tomou conhecimento das características gerais do empreendimento e das condições previstas no Edital, no Termo de Referência e respectivos anexos;
II. está ciente de que o objeto compreende a gestão e a operação integrada das cinco unidades comerciais que compõem o empreendimento, observadas as condições e obrigações estabelecidas nos documentos da licitação;
III. está ciente das condições físicas disponibilizadas pela Administração e das obrigações atribuídas à futura concessionária quanto à implantação, adequação, operação, manutenção e conservação dos espaços sob sua responsabilidade;
IV. está ciente de que a execução do objeto deverá observar a legislação e as normas técnicas aplicáveis às atividades desenvolvidas no empreendimento; e
V. considerou, para fins de elaboração de sua proposta, as informações, condições e obrigações constantes dos documentos que integram a licitação.

A declaração prevista neste item possui caráter objetivo e declaratório, destinando-se ao registro da ciência da licitante acerca das condições do empreendimento e das informações disponibilizadas no âmbito da licitação

15.3.5. Justificativas das Exigências de Habilitação Técnica

As exigências de habilitação técnica previstas neste Termo de Referência foram estabelecidas em razão da dimensão, complexidade operacional e multiplicidade de atividades compreendidas na concessão, com fundamento no art. 37, XXI, da Constituição Federal e no

art. 58 da Lei Federal nº 13.303/2016, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, isonomia e competitividade.

A qualificação técnica exigida não tem por finalidade restringir o universo de participantes, mas assegurar que a futura concessionária demonstre experiência anterior suficiente para assumir a gestão integrada de empreendimento de porte e complexidade compatíveis com o objeto licitado, especialmente considerando que a contratação, embora se limite à exploração conjunta das unidades comerciais, está incluída em equipamento público com área superior a 30.000 m², implantado em área de convivência, equipamentos urbanos, marina, rampas para embarcações, decks, estruturas flutuantes, passarelas, praça de eventos, arquibancadas, estacionamentos, passeios, jardins e demais estruturas previstas nos projetos da contratação, cuja habilidade em usar e fruir elevará o potencial do espaço.

Nesse contexto, a exigência de comprovação de experiência anterior na gestão de empreendimento com dimensão mínima de 5.000 m², prevista no DOMÍNIO 01, foi estabelecida mediante parâmetro objetivo e proporcional à dimensão do empreendimento objeto da concessão.

O quantitativo adotado encontra-se, inclusive, em patamar inferior à metade da área total do empreendimento, revelando opção deliberadamente moderada da Administração, suficiente para demonstrar experiência em gestão de ativos de porte relevante sem exigir que o licitante tenha anteriormente administrado empreendimento de dimensão equivalente ou superior àquela que será objeto da presente concessão.

A definição desse quantitativo observa a orientação consolidada do Tribunal de Contas da União acerca da qualificação técnico-operacional, segundo a qual, como parâmetro geral de proporcionalidade, entende de que os quantitativos mínimos exigidos para demonstração da capacidade técnico-operacional não devem, ordinariamente, ultrapassar 50% dos quantitativos correspondentes do objeto licitado, ressalvadas situações excepcionais devidamente justificadas.

Assim, ao estabelecer experiência mínima de 5.000 m² para empreendimento cuja área global supera 30.000 m², a Administração adota requisito situado dentro do referencial quantitativo reconhecido pela jurisprudência de controle, preservando margem significativa entre a experiência pretérita exigida e a dimensão efetiva do objeto a ser administrado.

O parâmetro adotado também se mostra materialmente relacionado às atribuições que serão transferidas à futura concessionária. A experiência em empreendimento de porte relevante constitui elemento objetivo para aferição da capacidade empresarial de coordenar simultaneamente diferentes operações comerciais, administrar fluxos de usuários, organizar áreas e atividades complementares, implementar estruturas de governança, promover ações

de ativação e assegurar padrões uniformes de funcionamento, conservação e integração operacional.

O que se exige, portanto, é a experiência em escala suficiente para demonstrar capacidade organizacional e operacional compatível com as responsabilidades assumidas.

Da mesma forma, os demais domínios técnicos previstos neste Termo de Referência foram selecionados em função das atividades consideradas relevantes para a adequada execução da concessão, relacionadas à operação e governança de ativos, licenciamento e gestão de riscos e à promoção turística, realização de eventos e ativação de espaços.

A possibilidade de comprovação da experiência por diferentes atividades compatíveis e, nos termos estabelecidos neste instrumento, mediante mais de um atestado, bem como a admissão da participação de empresas em consórcio, reforçam o caráter proporcional das exigências e reduzem eventual impacto restritivo sobre a competitividade.

Dessa forma, as condições de qualificação técnica foram dimensionadas de modo a estabelecer um equilíbrio entre dois interesses igualmente relevantes: de um lado, preservar a ampla competitividade do procedimento licitatório e evitar exigências excessivas ou desnecessárias; de outro, impedir que empreendimento público dessa dimensão e complexidade seja atribuído a operador que não demonstre experiência mínima compatível com as responsabilidades técnicas, gerenciais e operacionais inerentes à concessão.

Conclui-se, portanto, que os requisitos estabelecidos constituem mecanismos de aferição objetiva da capacidade técnico-operacional dos licitantes, guardando pertinência, necessidade e proporcionalidade com a dimensão, a complexidade e os riscos do objeto, sem imposição de experiência idêntica à contratação pretendida ou de quantitativos superiores aos necessários à demonstração da aptidão para sua adequada execução.

15.4. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Para fins de comprovar a qualificação econômico-financeira, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) CERTIDÃO NEGATIVA DE PEDIDO DE FALÊNCIA E CONCORDATA OU RECUPERAÇÃO JUDICIAL, expedida pelo distribuidor da sede ou domicílio da licitante, emitida há, no máximo, 60 (sessenta) dias, quando outro prazo de validade não estiver expresso no documento.

a.1) As empresas que apresentarem certidão positiva de RECUPERAÇÃO JUDICIAL poderão participar desta licitação desde que o Juízo em que tramita o procedimento dispense a apresentação da Certidão Negativa de Recuperação Judicial ou certifique que a empresa está em condições de contratar com a

Administração Pública.

b) Cópia dos Termos de Abertura e Encerramento do Livro Diário relativo ao último exercício social, já exigível e apresentado na forma da lei, devidamente registrado no órgão competente, a saber: Registro de Empresas Mercantis (Junta Comercial) ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas (Cartório), conforme o caso, bem como cópia das folhas do referido livro onde se encontram transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado do Exercício, com base nos quais serão feitos os cálculos e extraídos os índices, comprovando a boa situação financeira.

b.1) No caso das empresas obrigadas a publicarem suas peças contábeis, deverá ser apresentada cópia dos Termos de Abertura e Encerramento do LivroDiário relativo ao último exercício social já exigível e apresentado na forma da lei, devidamente registrado no órgão competente, a saber: Registro de Empresas Mercantis (Junta Comercial) ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas (Cartório), bem como cópia da referida publicação onde conste o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado do Exercício, com base nos quais serão feitos os cálculos e extraídos os índices, comprovando a boa situação financeira.

b.2) Os documentos relacionados nesta alínea, no que se refere às empresas obrigadas a realizarem Escrituração Contábil Digital, conforme Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil - RFB Nº 2003, DE 18 DE JANEIRO DE 2021, poderão ser substituídos pela documentação emitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, devidamente acompanhada do Termo de abertura e encerramento e do Recibo de Entrega de Escrituração Contábil Digital, conforme disposto no art. 1º do Decreto 8.683, de 25 de fevereiro de 2016.

A boa situação financeira da licitante será verificada nos seguintes moldes:

O Índice de Liquidez Corrente é o quociente da divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante, conforme abaixo:

$$\textbf{ILC} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

O Índice de Liquidez Geral, correspondente ao quociente da soma do Ativo Circulante com Realizável a Longo Prazo pela soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo, conforme abaixo:

$$\textbf{ILG} = \frac{\text{Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo}}$$

O Índice de Solvência Geral, correspondente ao quociente do Ativo Total pela soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo, conforme abaixo:

ISG = Ativo Total
Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo

Será habilitada a empresa que apresentar:

1. Índice de Liquidez Corrente – igual ou maior que 1,0;
2. Índice de Liquidez Geral – igual ou maior que 1,0;
3. Índice de Solvência Geral – igual ou maior que 1,0.

16. PROPOSTA COMERCIAL, CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O julgamento das propostas será adotado o critério de **MAIOR OFERTA**, considerando o valor mínimo atribuível como oferta de pagamento mensal pela outorga da concessão de uso do imóvel com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação - COPEA (parte integrante do presente termo de referência).

Parágrafo único. Os valores a serem apresentados pelo licitante deverão ser considerados constituídos de natureza estritamente líquida, imune a abatimentos decorrentes de despesas diretas ou indiretas inerentes à execução da concessão, ressalvada, tão somente, a possibilidade da amortização das benfeitorias relativas à obras de acabamento, previstos neste Termo de Referência.

Serão desclassificadas as propostas comerciais que:

a) Não atendam às exigências contidas neste Termo de Referência e seus Anexos;
b) Apresentem como oferta de pagamento mensal pela outorga da Concessão de uso valor inferior ao contido no laudo de avaliação da COPEA;

17. MODELO DE OCUPAÇÃO

17.1. PREMISSAS GERAIS

A ocupação das unidades comerciais deverá observar o modelo estratégico definido para o Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento, considerando que as edificações integram um único ativo público territorial, cuja eficiência depende da atuação coordenada dos operadores e da complementaridade das atividades desenvolvidas.

A organização das operações deverá privilegiar:

I. diversidade de experiências;
II. complementaridade econômica;
III. funcionamento em múltiplos horários;
IV. integração entre gastronomia, turismo e lazer;
V. ativação permanente do espaço público;
VI. distribuição equilibrada dos fluxos de usuários ao longo do empreendimento;
VII. fortalecimento da identidade do Polo.

17.2. ORGANIZAÇÃO FUNCIONAL

O empreendimento observará, como norteador, a seguinte organização funcional:

17.2.1. NÚCLEO PRINCIPAL

Compreendido pelos Comércios 01, 02 e 03.

Por sua localização estratégica junto às áreas de convivência, estacionamentos, decks e marina, recomenda-se concentrar operações com maior capacidade de atração de público e maior permanência dos usuários, preferencialmente relacionadas à gastronomia, alimentação, convivência e experiências culinárias.

17.2.2. NÚCLEO COMPLEMENTAR

Compreendido pelos Comércios 04 e 05.

Deverão funcionar como elementos de distribuição do fluxo de visitantes ao longo do empreendimento, podendo abrigar atividades gastronômicas, serviços turísticos, operações vinculadas à economia criativa, cafeterias, wine bars, lojas especializadas, experiências náuticas ou outras atividades compatíveis com os objetivos do Polo.

A distribuição dos segmentos econômicos deverá observar as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência e no Regulamento do Polo, cabendo à CDTIV fiscalizar seu cumprimento e deliberar sobre eventuais alterações propostas pelo CONCESSIONÁRIO.
A alteração da atividade originalmente autorizada dependerá de prévia autorização da CDTIV e somente será admitida quando não comprometer a complementaridade das operações.

18. GOVERNANÇA DO POLO

A governança do Polo constitui instrumento permanente de coordenação institucional entre a CDTIV e o CONCESSIONÁRIO.

Para tal finalidade, será instituído **Comitê Gestor do Polo**, mediante edição de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, cabendo a este ato normativo próprio definir a composição as competências e a periodicidade de funcionamento do colegiado.

O Concessionário fica obrigado a indicar representantes e participar ativamente das agendas do Comitê Gestor quando este for formalmente instituído, devendo harmonizar sua atuação às diretrizes e recomendações emitidas pelo colegiado, ficando explicitado que tais manifestações possuem natureza eminentemente consultiva e não poderão resultar na criação de novos encargos, custos ou obrigações além dos previstos originalmente neste Contrato.

18.1. REGULAMENTO OPERACIONAL DO POLO

Integra o presente Termo de Referência, na qualidade de anexo, o **Regulamento Operacional do Polo**, destinado a disciplinar as diretrizes, procedimentos e regras aplicáveis à:

I. funcionamento das áreas comuns;
II. comunicação institucional;
III. utilização dos espaços públicos;
IV. eventos;
V. campanhas promocionais;
VI. horários especiais;
VII. segurança;
VIII. integração entre concessionários;
IX. procedimentos operacionais.

O concessionário deverá observar integralmente o Regulamento do Polo, cuja atualização poderá ocorrer sempre que necessário à adequada gestão do empreendimento.

O Regulamento deverá ser objeto de avaliação após os primeiros 6 (seis) meses de operação do Polo, para verificação da necessidade de aperfeiçoamento dos procedimentos operacionais, sem prejuízo de revisões extraordinárias justificadas.

As alterações não poderão estabelecer novos encargos econômico-financeiros ou alterar substancialmente obrigações originalmente licitadas sem o tratamento contratual cabível.

19. MASTERPLAN DE ATIVAÇÃO

O Masterplan de Ativação constitui instrumento destinado a promover ocupação permanente do empreendimento, tendo como objetivo precípuo ampliar fluxo de visitantes e consolidar sua identidade como destino turístico, gastronômico e cultural do Município de Vitória.

As ações de ativação poderão compreender:

I. festivais gastronômicos;
II. feiras temáticas;
III. apresentações culturais;
IV. eventos musicais;
V. festivais de economia criativa;
VI. ações vinculadas à economia do mar;
VII. eventos esportivos;
VIII. campanhas promocionais;
IX. ações de valorização dos produtores locais;

X. programação voltada ao turismo.

Resta, desde já explicitado, que a execução do referido instrumento ficará a cargo do CONCESSIONÁRIO, incluídos custos das ações que implementar, sem prejuízo de eventual apoio prestado pelo Poder Público Municipal.

20. INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

Constituem investimentos obrigatórios, aqueles expressamente descritos no item 34 deste Termo de Referência.

Compete integralmente ao concessionário realizar todos os investimentos necessários à implantação e ao funcionamento da atividade autorizada, observadas as condições de entrega do imóvel, os projetos aprovados e as exigências deste Termo de Referência.

Todos os investimentos correrão por conta e risco do concessionário, não gerando direito à indenização, retenção ou prorrogação automática do prazo contratual.

Assiste, entretanto, direito ao concessionário de requerer amortização dos investimentos e demais intervenções **necessárias ao início da operação do empreendimento**, respeitados os limites trazidos pelo item 34 do presente Termo de Referência.

As benfeitorias incorporadas ao imóvel observarão o regime jurídico previsto no contrato de concessão, respeitada a legislação aplicável.

21. INTERVENÇÕES ARQUITETÔNICAS

Qualquer obra, reforma, adequação, modificação, ampliação ou instalação dependerá de autorização prévia e expressa da CDTIV.

Os projetos deverão respeitar:

I. a identidade arquitetônica do empreendimento;
II. o padrão urbanístico definido para o Polo;
III. a preservação da paisagem do Canal de Camburi;
IV. as normas municipais;
V. as normas ambientais;
VI. as normas de acessibilidade;

É vedada qualquer intervenção que:

I. descaracterize o conjunto arquitetônico;
II. prejudique a visibilidade do canal;
III. comprometa a integração entre os espaços públicos e privados;
IV. provoque impacto paisagístico incompatível com o empreendimento;
V. reduza a qualidade arquitetônica do conjunto.

22. PLANO DE IMPLANTAÇÃO

O licitante vencedor deverá apresentar, no prazo estabelecido no Contrato, Plano de Implantação contendo o planejamento completo para instalação, adequação e início da operação da unidade concedida.

O Plano de Implantação deverá demonstrar a viabilidade técnica, operacional e financeira da implantação da atividade proposta, observando as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e no Contrato.

O Plano de Implantação deverá contemplar, no mínimo:

I. o mix operacional;
II. cronograma físico de implantação;
III. cronograma financeiro;
IV. etapas construtivas;
V. projetos executivos eventualmente necessários;
VI. licenças e autorizações;
VII. aquisição de equipamentos;
VIII. instalação do mobiliário;
IX. implantação dos sistemas prediais;
X. treinamento das equipes;
XI. plano de início das operações;
XII. planejamento de comunicação de inauguração.

A CDTIV terá o prazo de 30 dias para analisar o plano, podendo solicitar esclarecimentos/ajustes ao Plano de Implantação, sempre que verificar incompatibilidade com as diretrizes do empreendimento.

O início da operação comercial dependerá da aprovação do Plano de Implantação.

A CONCESSIONÁRIA disporá de prazo de até 03 (três) meses passíveis de prorrogação por igual período, mediante justificativa, requerimento e decisão expressa da CONCEDENTE para o início efetivo da operação comercial, contados da disponibilização do imóvel pela CONCEDENTE, formalizada mediante Termo de Entrega e Vistoria, período destinado à

execução das adequações, instalações, obtenção das licenças de sua responsabilidade e demais providências necessárias à implantação do empreendimento.

Durante esse período de implantação pré-operacional, e enquanto não iniciada a exploração comercial da unidade, não será exigível o pagamento da outorga mensal, caracterizando-se o intervalo como período de carência para início da operação.

O início da operação comercial antes do término do prazo máximo previsto no caput encerra automaticamente o período de carência, tornando exigível a outorga a partir do efetivo início da exploração econômica, observado o regime de pagamento previsto no item 33 deste Termo de Referência.

Para os fins deste Termo de Referência, considera-se início efetivo da operação a abertura do estabelecimento ao público e o início regular da exploração da atividade econômica objeto da concessão, cuja data deverá ser formalmente comunicada pela CONCESSIONÁRIA e reconhecida pela CONCEDENTE.

Eventual prorrogação do prazo para início da operação somente poderá ocorrer mediante requerimento fundamentado da CONCESSIONÁRIA e decisão expressa da CONCEDENTE, quando demonstrada a ocorrência de circunstância não imputável à CONCESSIONÁRIA que efetivamente impeça a conclusão da implantação no prazo estabelecido.

A anuência de eventual prorrogação do prazo para implementação da operação não dá direito a prorrogação da carência de pagamento.

23. PLANO OPERACIONAL

O concessionário deverá elaborar Plano Operacional destinado a disciplinar o funcionamento cotidiano da unidade concedida, devendo ser submetido à aprovação pela CDTIV, em prazo não superior a 30 dias, a contar da assinatura do contrato e contemplar, sem prejuízo de outros, os seguintes aspectos:

I. horários de funcionamento;
II. quantitativo de funcionários;
III. organização do atendimento;
IV. logística de abastecimento;

V. procedimentos de carga e descarga;
VI. limpeza;
VII. manejo de resíduos;
VIII. segurança patrimonial;
IX. segurança alimentar;
X. manutenção preventiva;
XI. plano de contingência para interrupções operacionais;
XII. procedimentos para atendimento de emergências.

O Plano Operacional deverá observar as normas municipais, ambientais, sanitárias, urbanísticas e de segurança aplicáveis.

24. INDICADORES DE DESEMPENHO

Os indicadores de desempenho destinam-se a acompanhar a efetividade da concessão, mensurando sua contribuição para os objetivos públicos que fundamentam o empreendimento, especialmente aqueles relacionados ao desenvolvimento econômico, turismo, valorização urbana e adequada utilização do patrimônio público.

A avaliação do desempenho observará critérios quantitativos e qualitativos, podendo eventual descumprimento ensejar aplicação das penalidades estabelecidas no item 26 do Termo de Referência.

24.1. INDICADORES DE IMPLANTAÇÃO

Constituem indicadores de implantação, entre outros:

I. cumprimento do cronograma;
II. início tempestivo das atividades;
III. execução integral dos investimentos obrigatórios;
IV. conformidade das instalações com os projetos aprovados.

24.2. INDICADORES OPERACIONAIS

A qualidade dos serviços será acompanhada através de indicadores OBJETIVOS e MENSURÁVEIS:

24.2.1. INDICADORES DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE

Avaliação de Satisfação (Online)

- METODOLOGIA: Formulário QR code na mesa/caixa, SMS etc;
- QUESTÃO PRINCIPAL:
  - Qual o nível de satisfação com este estabelecimento? (escala 1-5 estrelas)

- Perguntas adicionais:
  - Qualidade do produto (1-5)
  - Atendimento (1-5)
  - Higiene (1-5)
  - Voltaria? (Sim/Não)
- META: Nota média ≥ 3.0 estrelas (mínimo 30 respostas/mês)
- MEDIÇÃO: Dashboard mensal (aplicativo/planilha compartilhada com CDTIV)
- PENALIDADE:
  - 2.5-3.0 = Monitoramento;
  - 2.0-2.4 por 2 meses = Advertência;
  - < 2.0 = Aumento de percentual de outorga variável até a regularização (+25%)

24.3. INDICADORES ECONÔMICOS

Poderão ser acompanhados:

I. permanência da operação em funcionamento;
II. continuidade da atividade econômica;
III. capacidade de manutenção dos investimentos realizados;
IV. demais informações econômicas cuja prestação seja prevista contratualmente e compatível com a legislação aplicável.

24.4. INDICADORES TURÍSTICOS E DE ATIVAÇÃO

Poderão ser utilizados, entre outros:

I. participação em eventos oficiais do Polo;
II. colaboração em ações institucionais;
III. integração com campanhas promocionais;
IV. contribuição para a programação anual;
V. desenvolvimento de ações voltadas ao turismo.

24.5. INDICADORES AMBIENTAIS

Serão considerados, sempre que aplicáveis:

I. gerenciamento adequado de resíduos;
II. cumprimento da legislação ambiental;
III. racionalização do consumo de água;
IV. racionalização do consumo de energia;
V. adoção de práticas sustentáveis.

24.6. INDICADORES DE GOVERNANÇA

Constituem indicadores de governança:

I. participação nas reuniões convocadas pela CDTIV;
II. cumprimento das deliberações administrativas aplicáveis;

III. observância do Regulamento do Polo;
IV. colaboração com os demais operadores;
V. prestação tempestiva das informações solicitadas.

Os referidos indicadores poderão subsidiar:

I. o acompanhamento contratual;
II. os procedimentos de fiscalização;
III. a aplicação de medidas corretivas;
IV. a elaboração de relatórios de desempenho;
V. a avaliação global da política pública implementada.

25. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Compete à **CDTIV/CONCEDENTE** acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução da concessão, adotando as medidas necessárias à preservação do interesse público e à estrita observância das cláusulas contratuais.

Compete à **CDTIV, na qualidade de CONCEDENTE**, a gestão, o acompanhamento e a fiscalização das obrigações contratuais assumidas pela **CONCESSIONÁRIA**, atuando de forma coordenada com os órgãos de fiscalização do Município de Vitória, conforme as competências estabelecidas na legislação municipal vigente e no Decreto Municipal nº 12.922/06.

A fiscalização exercida pela **CDTIV** restringir-se-á ao cumprimento do objeto licitado, dos indicadores de desempenho contratados e das obrigações da concessão, **não se confundindo e nem suplantando o regular exercício do Poder de Polícia Administrativa originário das Secretarias Municipais** (Posturas, Meio Ambiente, Vigilância Sanitária, Fazenda e Trânsito).

Constatadas irregularidades que extrapolem a infração estritamente contratual e adentrem a esfera de posturas urbanas gerais, a fiscalização da **CDTIV** deverá notificar a **CONCESSIONÁRIA** nos limites deste Termo de Referência e, concomitantemente, **oficiar os órgãos de fiscalização competentes da Administração Pública Direta** para a adoção das providências autônomas cabíveis, restando vedada a aplicação de dupla penalidade (*bis in idem*) pela mesma infração sob o mesmo fundamento.

A **CONCESSIONÁRIA** fica obrigada a permitir e facilitar, a qualquer tempo, a realização dos atos de fiscalização contratuais e municipais, facultando o livre acesso aos imóveis, registros

e documentos pertinentes, sem que essa fiscalização importe, a qualquer título, em transferência de responsabilidade civil, penal ou técnica à **CDTIV**.

Todas as notificações, intimações e comunicações oficiais dirigidas à **CONCESSIONÁRIA** serão formalizadas por escrito e encaminhadas para o **endereço físico ou eletrônico (e-mail)** formalmente cadastrados pela empresa na assinatura do Contrato.

Presumem-se válidas e recebidas as comunicações enviadas aos endereços constantes no Contrato, competindo exclusivamente à **CONCESSIONÁRIA** manter seus dados permanentemente atualizados perfeitamente perante a **CDTIV.**

Na hipótese de recusa injustificada do preposto em assinar ou receber a notificação física, o servidor responsável lavrará **certidão circunstanciada**, contendo a data, hora, local e, sempre que possível, a identificação de testemunhas que presenciaram o ato, valendo o termo como notificação regular a partir da data da certidão."

26. PENALIDADES

O descumprimento das obrigações previstas neste Termo de Referência, no Edital e no Contrato sujeitará o concessionário às penalidades previstas na Lei nº 13.303/2016, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDTIV, no contrato e na legislação aplicável.

Constituem infrações específicas desta concessão:

I. alterar, substituir ou incluir atividade econômica em desacordo com o objeto da concessão ou sem a prévia autorização da CONCEDENTE, quando exigida;

II. realizar intervenções, modificações ou instalações que descaracterizem a identidade arquitetônica, urbanística ou paisagística do empreendimento;

III. instalar ou manter fachadas, letreiros, placas, sinalização, elementos gráficos ou outros componentes de comunicação visual em desacordo com a legislação municipal;

IV. utilizar áreas públicas vinculadas ao empreendimento em desacordo com sua finalidade, com as condições estabelecidas pela CONCEDENTE ou sem as licenças, autorizações ou alvarás legalmente exigíveis;

V. ocupar, utilizar, reservar, obstruir ou incorporar à operação comercial áreas comuns ou espaços não abrangidos pela concessão, sem prévia autorização da CONCEDENTE;

VI. instalar, exibir ou explorar publicidade, propaganda, mídia ou comunicação promocional em desacordo com as condições, locais, dimensões, padrões ou autorizações estabelecidos para o empreendimento;

VII. descumprir, sem justificativa aceita pela CONCEDENTE, os prazos, etapas, marcos ou demais obrigações estabelecidos no Plano de Implantação aprovado;

VIII. deixar de executar, total ou parcialmente, os investimentos obrigatórios previstos no

Contrato, no Plano de Implantação ou nos demais documentos integrantes da contratação, observados os respectivos prazos e condições;

IX. interromper ou suspender injustificadamente a operação ou o funcionamento das atividades, ressalvadas as hipóteses autorizadas pela CONCEDENTE, de caso fortuito, força maior ou demais situações admitidas contratualmente;

X. deixar de executar, após notificação e no prazo estabelecido pela CONCEDENTE, as medidas necessárias à limpeza, manutenção, conservação ou reparação dos espaços, instalações, equipamentos e demais estruturas sob sua responsabilidade;

XI. deixar de apresentar, sem justificativa, documentos, dados, relatórios ou informações exigidas pela CONCEDENTE e necessários à fiscalização, ao monitoramento ou à gestão do Contrato, nos prazos estabelecidos;

XII. descumprir as obrigações de natureza coletiva previstas no Regulamento Operacional do Polo, especialmente aquelas relacionadas à governança, integração operacional, utilização compartilhada dos espaços, segurança, limpeza, comunicação, eventos e funcionamento coordenado do empreendimento;

XIII. deixar de participar, sem justificativa aceita pela CONCEDENTE, de reuniões, ações, campanhas, eventos ou iniciativas coletivas cuja participação tenha sido previamente definida como obrigatória no Regulamento Operacional do Polo ou formalmente estabelecida pela CONCEDENTE, nos limites das obrigações contratuais;

XIV.praticar ato ou adotar conduta que prejudique objetivamente o funcionamento integrado do Polo, mediante obstrução de áreas de circulação ou acesso, interferência indevida na operação de outros ocupantes, descumprimento de procedimentos operacionais comuns ou impedimento da execução de serviços, ações ou atividades coletivas regularmente estabelecidas.

Na aplicação das penalidades serão observados, dentre outros:

I. a gravidade da infração;
II. os prejuízos causados ao interesse público;
III. a vantagem obtida pelo infrator;
IV. a reincidência;
V. a boa-fé do concessionário;
VI. a adoção espontânea de medidas corretivas.

Em caso de inexecução total ou parcial, inclusive não atendimento das determinações da fiscalização, a futura concessionária estará sujeita, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, às seguintes penalidades:

a) **ADVERTÊNCIA** por escrito, sempre que verificadas pequenas irregularidades;
b) **MULTAS**, que serão aplicadas conforme requisitos mencionados no item antecedente, limitadas a 10% (dez por cento) sobre o valor mensal da outorga da Concessão, para a primeira ocorrência - No caso de reiteração das falhas, os valores contidos serão aplicados em dobro;
c) **Majoração do percentual da outorga variável em 25 (vinte e cinco) pontos percentuais**, a título de penalidade, somado aos 15% (quinze por cento) previstos no

item 33.1 deste Termo de Referência, resultando na aplicação do percentual total de 40% (quarenta por cento) sobre a base de cálculo da outorga variável, durante o período de incidência da penalidade;

d) **SUSPENSÃO** temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CDTIV, segundo a natureza e gravidade da falta cometida, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

Sempre que possível, a CDTIV privilegiará a adoção de medidas corretivas destinadas à recomposição da regularidade contratual, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis quando a gravidade da infração assim o exigir, podendo, inclusive ensejar a rescisão direta.

Comprovado o caso fortuito ou força maior, a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA será afastada por decisão motivada no processo administrativo, assegurado contraditório.

A multa não impede que a CONCEDENTE, na hipótese de outras infrações, rescinda o contrato e aplique as outras sanções previstas no contrato.

O valor das multas será cobrado após apuração em processo administrativo, onde será facultado o contraditório e ampla defesa, mediante notificação extrajudicial, independentemente da adoção da medida judicial competente.

A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

É facultado à CONCESSIONÁRIA interpor recurso, dirigido ao Diretor-Presidente da CDTIV, contra a aplicação por decisão da Diretoria Administrativo Financeira, das penas de advertência, suspensão ou de multa, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da ciência da respectiva notificação.

A sanção de SUSPENSÃO poderá ser também aplicável à CONCESSIONÁRIA que, em razão do contrato:

a) tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
b) praticar atos ilícitos, visando frustrar os objetivos da licitação;
c) demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública, em virtude de atos ilícitos praticados;

Independentemente das sanções legais cabíveis, a CONCESSIONÁRIA ficará sujeita, ainda, à composição das perdas e danos causados à CONCEDENTE pelo descumprimento das

obrigações.

As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:

a) Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, a CONCESSIONÁRIA será notificado pela Gerência de Concessões ou por sua Diretoria imediata, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia que será de 10 (dez) dias úteis a contar da intimação;
b) A notificação deverá ocorrer, preferencialmente pelos meios eletrônicos disponíveis, cabendo à CONCESSIONÁRIA manter atualizado dados como e-mail, ou, ainda, pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;
c) Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a autoridade competente proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso da CONCESSIONÁRIA, ao Diretor-Presidente.

Comprovado o caso fortuito ou força maior, a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA será afastada por decisão motivada no processo administrativo, assegurado contraditório.

27. RESCISÃO

Além das hipóteses naturais de extinção, tais quais término de seu prazo de vigência e acordo entre as partes, o contrato poderá rescindido em decorrência da aplicação de penalidades, de acordo com as disposições aqui estabelecidas:

a) descumprimento das obrigações, conforme a gravidade da infração;
b) verificação da existência de 03 (três) multas durante o período de 12 meses, qualificando como descumprimento reiterado das obrigações contratuais;

Extinta a Concessão, seja pela expiração do seu prazo ou em razão de rescisão contratual, deverá a CONCEDENTE elaborar Termo de Devolução de Chaves e Laudo de Vistoria Final, a ser confrontado com o Termo de Vistoria Inicial (Anexo II), devendo a CONCESSIONÁRIA observar as seguintes condições:

a) entregar o imóvel objeto desta licitação, no prazo assinalado, inteiramente desembaraçados, em perfeito estado de conservação e uso, para imediata reintegração de posse do bem pelo poder CONCEDENTE;
b) a chave do imóvel deverá ser devolvida à CONCEDENTE sob pena de ser considerado

uso irregular, acarretando a cobrança desta ocupação a título de indenização e adoção das medidas administrativas e/ou judiciais para retomada da posse do imóvel;

Extinto, por qualquer hipótese, o contrato, ou se após regular procedimento administrativo for constatado o abandono dos imóveis pela CONCESSIONÁRIA, poderá a CDTIV, através dos meios de que dispuser, promover a remoção compulsória de quaisquer bens, pertençam eles à CONCESSIONÁRIA, a seus prepostos, fornecedores, contratantes e/ou contratados, ficando a CONCESSIONÁRIA responsável pelo ressarcimento das despesas de remoção e/ou guarda dos bens.

a) a CDTIV notificará a CONCESSIONÁRIA diretamente ou por edital de citação, concedendo-lhe prazo de até 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da notificação ou da publicação do edital, para a retirada dos bens eventualmente removidos.
b) decorrido o prazo estabelecido no item anterior sem que os bens tenham sido retirados, ficará a CDTIV autorizada a proceder a sua alienação em leilão, a fim de se ressarcir de eventuais débitos da CONCESSIONÁRIA, ficando o saldo eventualmente existente à disposição do mesmo pelo prazo de 01 (um) ano, findo o qual o montante será revertido a Administração CONCEDENTE.

28. MATRIZ DE RISCOS

A concessão de uso objeto deste Termo de Referência será realizada por conta e risco do CONCESSIONÁRIO, competindo-lhe assumir integralmente os riscos ordinários, previsíveis e inerentes à exploração econômica dos imóveis, inclusive, mas não se limitando àqueles relacionados à viabilidade do negócio, demanda, operação, manutenção, conservação,adequação física do bem e obtenção de todas as licenças, autorizações e alvarás necessários ao exercício das atividades pretendidas.

Fica, desde já consignada, vedação ao reequilíbrio por riscos assumidos pelo CONCESSIONÁRIO, não sendo admitida revisão contratual, reequilíbrio econômico-financeiro ou qualquer forma de compensação em razão da ocorrência de riscos expressamente a ele atribuídos neste Termo de Referência ou que sejam considerados ordinários, previsíveis ou inerentes à exploração econômica do objeto da concessão.

O detalhamento dos riscos, atribuíveis à CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIO, bem como os EXTRAORDINÁRIOS, estão detalhados no Anexo VI, que compõe o presente Termo de Referência.

29. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

Compete à CDTIV, na qualidade de Poder Concedente:

I. disponibilizar os bens objeto da concessão nas condições previstas no Contrato, em prazo não superior a 15 dias após a emissão do certificado de conclusão da obra, a ser disponilizada cópia ao CONCESSIONÁRIO
II. submeter à Administração Direta as reclamações acerca de vícios construtivos, formuladas pelo CONCESSIONÁRIO;
III. exercer a fiscalização da execução contratual;
IV. acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pela Concessionária;
V. analisar e deliberar sobre os projetos submetidos à sua aprovação;
VI. promover a coordenação institucional do Polo;
VII. editar o Regulamento do Polo;
VIII. apreciar os pedidos de alteração de atividade, intervenções arquitetônicas e demais solicitações formuladas pela Concessionária;
IX. acompanhar os indicadores de desempenho do empreendimento;
X. promover, sempre que possível, ações institucionais destinadas ao fortalecimento do Polo.

A CDTIV exercerá suas competências de forma a preservar a autonomia empresarial da Concessionária, sem prejuízo do poder-dever de fiscalização e da observância das finalidades públicas da concessão.

30. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais previstas neste Termo de Referência, no Edital, no Contrato de Concessão, na proposta apresentada, nos projetos e documentos técnicos integrantes da contratação e na legislação aplicável:

30.1. OBRIGAÇÕES GERAIS, ECONÔMICO-FINANCEIRAS E ADMINISTRATIVAS

I. pagar pontualmente o valor da outorga e os demais valores que lhe sejam atribuídos em decorrência da concessão, observadas as condições, prazos, critérios de reajuste e demais disposições estabelecidas no Edital e no Contrato;
II. arcar integralmente, por sua conta e risco, com os custos necessários à implantação, operação, conservação, manutenção e exploração econômica das unidades concedidas, ressalvadas exclusivamente as obrigações expressamente atribuídas à CONCEDENTE;
III. executar, às suas expensas, todos os investimentos obrigatórios e demais intervenções que lhe forem atribuídas pelo Edital, Contrato, Plano de Implantação aprovado e documentos técnicos integrantes da contratação;
IV. manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório, comunicando imediatamente à CONCEDENTE qualquer fato superveniente

que possa afetá-las;

V. manter sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira durante toda a execução contratual, naquilo que for exigível nos termos da legislação e dos instrumentos da contratação;

VI. designar e manter, durante toda a vigência contratual, preposto com poderes suficientes para representá-la perante a CONCEDENTE e receber notificações, determinações, comunicações e demais atos relacionados à execução da concessão, mantendo permanentemente atualizados seus dados de identificação e contato;

VII. comunicar previamente à CONCEDENTE qualquer alteração societária, reorganização empresarial ou modificação relevante em sua estrutura de controle que possa repercutir sobre a execução da concessão, submetendo à prévia anuência da CONCEDENTE aquelas hipóteses em que esta seja exigida pelo Edital ou Contrato;

VIII. não ceder, transferir, subconceder ou, por qualquer forma, transferir a terceiros, total ou parcialmente, a concessão ou os encargos essenciais de sua gestão;

IX. responder integralmente pela atuação de seus empregados, prepostos, fornecedores, prestadores de serviços, subcontratados e demais terceiros por ela contratados, não se eximindo de qualquer responsabilidade perante a CONCEDENTE em razão da execução indireta de determinada atividade.

30.2. IMPLANTAÇÃO, OBRAS, ADEQUAÇÕES E INVESTIMENTOS

I. implantar integralmente a atividade autorizada, observando os prazos, etapas, marcos e condições previstos no Plano de Implantação aprovado;

II. executar os acabamentos, instalações complementares, equipamentos, mobiliário e demais adequações necessárias ao funcionamento da atividade, considerando as condições de entrega da unidade estabelecidas neste Termo de Referência e nos respectivos projetos e memoriais;

III. observar integralmente, na execução de obras, reformas, adaptações e instalações, as exigências urbanísticas, além do Regulamento do Polo, parte integrante deste Termo de Referência e demais documentos integrantes da contratação;

IV. submeter previamente à CONCEDENTE, nos casos previstos neste Termo de Referência, qualquer projeto de obra, reforma, alteração, ampliação, adequação ou intervenção física pretendida na unidade concedida, abstendo-se de iniciar sua execução antes da correspondente aprovação;

V. obter, às suas expensas e sob sua responsabilidade, todas as licenças, autorizações, alvarás, aprovações e demais atos administrativos necessários às intervenções que executar e ao regular funcionamento de sua atividade;

VI. responsabilizar-se pela compatibilidade das intervenções, por si executadas, com a capacidade e as características das infraestruturas permanentes disponibilizadas no empreendimento, inclusive quanto aos sistemas elétrico, hidrossanitário, de esgotamento, gás, exaustão, telecomunicações e demais instalações existentes;

VII. reparar, integralmente às suas expensas, qualquer dano provocado pelas intervenções realizadas na unidade concedida, nas áreas públicas, nas redes de infraestrutura ou nos demais equipamentos integrantes do empreendimento;

VIII. observar que a aprovação, autorização ou acompanhamento de projetos e intervenções pela CONCEDENTE não transfere a esta a responsabilidade técnica pela concepção ou execução das

soluções adotadas pela CONCESSIONÁRIA;

IX. assumir integralmente os riscos técnicos, econômicos e financeiros relacionados às intervenções, melhorias e investimentos por ela realizados, observada a Matriz de Riscos;

X. observar que a realização de obras, reformas, benfeitorias, investimentos ou melhorias, ainda que previamente aprovados pela CONCEDENTE, não assegura direito à prorrogação ou renovação da concessão;

XI. observar o regime de incorporação, retirada, indenização e eventual reversão das benfeitorias estabelecido neste Termo de Referência e no Contrato.

30.3. OPERAÇÃO E FUNCIONAMENTO

I. manter a unidade concedida em efetivo e regular funcionamento, observada a atividade autorizada, os horários estabelecidos, o Plano Operacional aprovado e as demais regras aplicáveis ao Polo;

II. assegurar padrão adequado de qualidade, segurança, higiene, organização e atendimento aos usuários;

III. manter os equipamentos, mobiliários, utensílios e demais elementos necessários ao regular funcionamento da atividade em quantidade e condições compatíveis com a operação;

IV. cumprir e fazer cumprir, por seus empregados, prepostos e terceiros vinculados à operação, as disposições do Regulamento do Polo e as determinações regularmente expedidas pela CONCEDENTE;

V. observar as normas aplicáveis à atividade econômica desenvolvida, especialmente as de natureza sanitária, ambiental, urbanística, consumerista, trabalhista, tributária, de acessibilidade, segurança, prevenção e combate a incêndio e demais normas técnicas pertinentes;

VI. manter permanentemente válidas e atualizadas as licenças, autorizações, alvarás e demais documentos exigíveis para o funcionamento da atividade;

VII. obter as autorizações específicas necessárias à realização de eventos, apresentações, atividades temporárias ou outras ações sujeitas a licenciamento próprio;

VIII. observar as limitações legais e administrativas relativas à emissão sonora, inclusive quanto a música, equipamentos de amplificação e realização de eventos, adotando as medidas técnicas necessárias à prevenção e mitigação da poluição sonora;

IX. garantir que a unidade concedida não seja utilizada para finalidade distinta daquela autorizada nem desenvolver atividades incompatíveis com a destinação do Polo;

X. cumprir os padrões, metas e indicadores de desempenho estabelecidos neste Termo de Referência, no Contrato e em seus anexos;

XI. adotar as providências necessárias à continuidade da operação diante de ocorrências ordinariamente inerentes ao risco empresarial que lhe tenha sido atribuído na Matriz de Riscos.

30.4. CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E INTEGRIDADE PATRIMONIAL

I. manter, permanentemente, a unidade concedida e os bens colocados sob sua responsabilidade em perfeito estado de conservação, funcionamento, segurança, limpeza e higiene;

II. executar, às suas expensas, as manutenções preventivas e corretivas das instalações, sistemas, equipamentos e demais elementos cuja responsabilidade lhe seja atribuída;

III. realizar prontamente os reparos necessários à preservação da unidade e à continuidade segura da

operação, independentemente de notificação da CONCEDENTE quando se tratar de providência ordinária de manutenção;

IV. comunicar imediatamente à CONCEDENTE a ocorrência de dano estrutural, acidente, sinistro, falha relevante de sistema ou qualquer outro fato capaz de comprometer a segurança das pessoas, a integridade do patrimônio público ou a continuidade da operação;

V. preservar a identidade arquitetônica, paisagística e visual do empreendimento;

VI. impedir que sejam efetivadas perfurações, demolições, ampliações, alterações de fachada, modificações estruturais ou intervenções nas redes permanentes sem as autorizações exigidas;

VII. permitir o acesso da CONCEDENTE às instalações sempre que necessário à fiscalização, vistoria, avaliação, inventário ou verificação das condições dos bens;

VIII. responsabilizar-se pela imediata recomposição de bens públicos ou elementos do empreendimento danificados por ação ou omissão que lhe seja imputável ou de pessoas pelas quais responda.

30.5. LIMPEZA, RESÍDUOS E SUSTENTABILIDADE

I. manter permanentemente limpas e higienizadas as áreas integrantes da unidade concedida e aquelas que sejam utilizadas além da área concedida;

II. acondicionar, armazenar e disponibilizar adequadamente, para coleta, os resíduos decorrentes de sua atividade, observando a legislação e as normas municipais pertinentes;

III. promover a separação e destinação dos resíduos conforme sua natureza, adotando, quando aplicável, procedimentos de coleta seletiva, reciclagem e destinação específica de óleos, gorduras, vidros e demais resíduos decorrentes da atividade gastronômica;

IV. manter recipientes e equipamentos destinados ao acondicionamento de resíduos em quantidade adequada, em boas condições de conservação e higiene, evitando vazamentos, odores, proliferação de vetores ou qualquer comprometimento das condições sanitárias do Polo;

V. observar as diretrizes de sustentabilidade, eficiência energética, consumo racional de água e gestão ambiental estabelecidas nos instrumentos da contratação;

VI. adotar imediatamente as medidas necessárias à correção de situações decorrentes de sua operação que possam produzir degradação ambiental, risco sanitário ou comprometimento da qualidade dos espaços públicos.

30.6. PESSOAL, ENCARGOS E RELAÇÕES COM TERCEIROS

I. contratar, dirigir, remunerare supervisionar todo o pessoal necessário à execução de suas atividades;

II. responder integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e demais obrigações decorrentes das relações mantidas com seus empregados, prestadores de serviços, fornecedores e contratados;

III. assegurar que seus empregados e prepostos mantenham condições adequadas de higiene, identificação, apresentação e capacitação compatíveis com as atividades desempenhadas;

IV. responsabilizar-se pela segurança de seus empregados, prestadores e demais pessoas sob sua direção, fornecendo os equipamentos e adotando as medidas de proteção exigidas pela legislação;

V. responder pelos atos e omissões de seus empregados, prepostos, fornecedores, prestadores de serviços e demais terceiros vinculados à sua atividade, na medida de sua responsabilidade;

VI. garantir que a contratação de terceiros, em nenhuma hipótese, resulte em transferência à CONCEDENTE de qualquer responsabilidade própria da CONCESSIONÁRIA.

30.7. SERVIÇOS PÚBLICOS, TRIBUTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

I. arcar integralmente com as despesas de água, energia elétrica, telecomunicações, gás, coleta especial de resíduos e demais serviços utilizados em sua atividade, quando individualmente atribuíveis à unidade;

II. providenciar, quando técnica e juridicamente possível e assim previsto nos instrumentos da contratação, a transferência ou contratação em seu nome dos serviços públicos individualizados;

III. pagar pontualmente os tributos, taxas, tarifas, preços públicos, contribuições e demais encargos que incidam sobre sua atividade ou cuja responsabilidade lhe seja atribuída;

IV. suportar os custos de instalação, complementação, adequação, manutenção e consumo das infraestruturas específicas necessárias à sua operação, não imputando à CONCEDENTE custos decorrentes de consumo, operação ou utilização de serviços cuja responsabilidade lhe tenha sido atribuída.

30.8. SEGUROS E RESPONSABILIDADE POR DANOS

I. contratar e manter vigentes, durante o período exigido no Contrato, os seguros definidos no Edital e no instrumento contratual, com coberturas compatíveis com os riscos da atividade e do patrimônio concedido;

II. apresentar à CONCEDENTE, nos prazos estabelecidos, as respectivas apólices, comprovantes de pagamento e documentos de renovação;

III. responder pelos danos materiais e pessoais causados à CONCEDENTE, ao patrimônio público, aos usuários ou a terceiros em decorrência de ação ou omissão que lhe seja imputável ou das pessoas pelas quais legal ou contratualmente responda;

IV. promover, às suas expensas, a reparação, recomposição ou indenização dos danos pelos quais seja responsável;

V. comunicar imediatamente à CONCEDENTE acidentes, sinistros ou ocorrências relevantes relacionadas à execução contratual, sem prejuízo das comunicações obrigatórias aos demais órgãos competentes;

VI. contratar e/ou renovar anualmente o seguro contra incêndio do(s) imóvel(is) e suas respectivas instalações, com valor compatível com a estrutura/atividade comercial do imóvel, indicando como beneficiário o Município de Vitória, sendo obrigatória a apresentação da(s) apólice(s) à CONCEDENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da exploração comercial no imóvel, e a cada renovação anual do seguro;

VII. manter a CONCEDENTE indene de obrigações decorrentes de atos ou fatos cuja responsabilidade seja atribuível à CONCESSIONÁRIA, ressalvadas as hipóteses legalmente imputáveis à própria CONCEDENTE.

30.9. FISCALIZAÇÃO, INFORMAÇÕES E GOVERNANÇA

I. permitir e facilitar o exercício da fiscalização pela CONCEDENTE e demais órgãos públicos competentes;

II. franquear aos agentes devidamente identificados da CONCEDENTE acesso à unidade concedida e aos documentos relacionados à execução contratual, observadas as limitações legais aplicáveis;
III. cumprir, nos prazos fixados, as determinações regularmente expedidas pela fiscalização para correção de irregularidades ou adequação da execução contratual;
IV. prestar à CONCEDENTE todas as informações e esclarecimentos necessários ao acompanhamento da concessão;
V. apresentar os relatórios, documentos, dados e evidências necessários à aferição dos indicadores de desempenho previstos neste Termo de Referência;
VI. manter registros e documentos suficientes para demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais;
VII. participar das instâncias de governança previstas neste Termo de Referência e colaborar com as ações destinadas à gestão integrada e ao fortalecimento institucional do Polo;
VIII. comunicar imediatamente fatos relevantes capazes de afetar a execução da concessão, o funcionamento do empreendimento, a segurança dos usuários ou o patrimônio público;
IX. prestar, sempre que solicitado, informações, documentos e demais subsídios necessários à elaboração de respostas, manifestações e esclarecimentos destinados aos órgãos de controle, fiscalização e demais órgãos externos, incluindo, entre outros, o Ministério Público, os Tribunais de Contas e a Superintendência do Patrimônio da União – SPU;
X. facilitar a realização de fiscalização, não criando obstáculos ou omitindo informações necessárias à verificação do cumprimento das obrigações assumidas.

30.10. COMUNICAÇÃO VISUAL, PUBLICIDADE E INTEGRAÇÃO AO POLO

I. observar integralmente o Regulamento do Polo, que integra o presente Termo de Referência;
II. submeter previamente à aprovação a instalação ou alteração de letreiros, placas, painéis, totens, elementos publicitários, mobiliário externo e demais componentes capazes de interferir na identidade visual do empreendimento;
III. preservar a unidade estética e arquitetônica do Polo, abstendo-se de instalar elementos incompatíveis com as diretrizes estabelecidas pela CONCEDENTE;
IV. colaborar com ações institucionais, turísticas, culturais e promocionais promovidas pela CONCEDENTE relacionadas ao Polo, nos limites das obrigações estabelecidas nos instrumentos da contratação;
V. observar as regras relativas à utilização da marca, identidade e denominação institucional do Polo.

30.11. EXTINÇÃO DA CONCESSÃO E DEVOLUÇÃO DOS BENS

I. desocupar e devolver a unidade concedida ao término da concessão ou nas demais hipóteses de extinção contratual, em prazo não superior a 15 dias, podendo ser prorrogados pela CONCEDENTE;
II. restituir os bens públicos livres e desembaraçados de pessoas e bens particulares, ressalvados aqueles cuja permanência ou reversão esteja prevista no Contrato;
III. entregar a unidade em adequado estado de conservação, funcionamento e segurança, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular e do tempo;
IV. promover, às suas expensas, os reparos decorrentes de danos cuja responsabilidade lhe seja imputável;
V. entregar chaves, controles, documentos técnicos, registros, manuais e demais elementos relacionados

aos bens reversíveis ou à operação que devam permanecer com a CONCEDENTE;

VI. retirar, no prazo fixado, os equipamentos, mobiliários e demais bens de sua propriedade cuja incorporação ou reversão não esteja prevista;

VII. responder pelos custos de remoção, guarda, reparação ou outras providências necessárias caso deixe de retirar seus bens no prazo estabelecido, sem prejuízo das demais medidas cabíveis;

VIII. permitir a realização de vistoria final pela CONCEDENTE para verificação das condições de restituição dos bens.

30.12. VEDAÇÕES

É vedado à CONCESSIONÁRIA:

I. ceder, transferir ou subconceder, total ou parcialmente, a concessão sem prévia autorização da CONCEDENTE;

II. alterar a atividade autorizada sem prévia anuência, quando exigida;

III. utilizar a unidade ou qualquer espaço vinculado à concessão para finalidade diversa ao objeto, objetivo e as diretrizes do Polo;

IV. executar obras, reformas ou intervenções sujeitas à aprovação sem a prévia autorização da CONCEDENTE;

V. instalar equipamentos, mobiliários, estruturas, publicidade ou elementos externos em desacordo com os documentos técnicos da contratação ou sem as autorizações exigidas;

VI. praticar atividades que comprometam a segurança, salubridade, acessibilidade, integridade física, identidade arquitetônica ou paisagística do empreendimento;

VII. armazenar produtos, resíduos, equipamentos ou materiais em áreas públicas ou em locais não destinados a essa finalidade;

VIII. causar ou permitir poluição sonora, visual, ambiental ou qualquer outra interferência incompatível com a legislação ou com as regras do Polo;

IX. impedir, dificultar ou criar embaraços à fiscalização;

X. utilizar o nome, marcas ou elementos de identidade institucional da CDTIV ou do Município de Vitória fora das hipóteses autorizadas;

XI. praticar qualquer ato que comprometa a finalidade pública, a operação integrada ou os objetivos econômicos, turísticos, urbanísticos e sociais do empreendimento.

31. SUPRESSÕES OU ACRÉSCIMOS

O Contrato poderá ser alterado por acordo entre as partes, nos termos do art. 72 e do art. 81, caput, da Lei Federal nº 13.303/2016, admitindo-se acréscimos ou supressões no objeto da concessão de direito de uso até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, em estrita observância ao disposto no art. 81, § 1º da referida Lei.

Os acréscimos quantitativos ou qualitativos autorizados neste item deverão recair tão somente sobre o escopo e as áreas que já constituem o objeto original da licitação, restando expressamente vedada a inclusão de novos módulos comerciais autônomos ou unidades

independentes de exploração gastronômica por meio de termo aditivo, sob pena de nulidade por burla ao dever de licitar.

Caso as alterações acordadas modifiquem o perímetro físico explorável, o cronograma de investimentos obrigatórios ou gerem impacto direto nas premissas de rentabilidade da Concessionária, proceder-se-á, concomitantemente ao aditamento, à imediata recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da avença, mediante revisão proporcional do valor da outorga ou dos encargos contratuais.

32. VALORES E REAJUSTAMENTO

Pela outorga da Concessão de uso, a LICITANTE vencedora pagará mensalmente o valor ofertado em sua proposta comercial, o qual será devidamente formalizado no contrato a ser firmado entre o CONCESSIONÁRIO e a CONCEDENTE.

O valor a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, pela outorga da Concessão de uso, será reajustado com base na variação acumulada do IPCA-E/IBGE, ou na falta deste por outro índice oficial que vier a substituí-lo, a cada período de 12 (doze) meses ou em períodos menores se assim admitido na legislação em vigor, tomando-se por base os valores iniciais a serem fixados no contrato de Concessão de uso.

33. PAGAMENTO

O pagamento da outorga mensal observará regime transitório durante os 06 (seis) primeiros meses da concessão, contados da data de efetiva disponibilização dos imóveis à CONCESSIONÁRIA, formalizada mediante Termo de Entrega e Vistoria, observadas as seguintes condições:

I. nos 03 (três) primeiros meses, será concedida carência integral do pagamento da outorga mensal, destinada à implantação, adequação e estruturação operacional do empreendimento, passível de prorrogação por igual período, mediante justificativa, requerimento e decisão expressa da CONCEDENTE;

II. no mês subsequente ao término da carência integral, mencionada no item anterior – com ou sem prorrogação -, a CONCESSIONÁRIA ficará obrigada ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor da outorga mensal contratada, **limitado ao prazo de 06 meses**;

III. a partir do mês subsequente ao término do desconto, mencionado no item anterior, será exigível o valor integral da outorga mensal contratada, ressalvados os abatimentos decorrentes da amortização dos investimentos elegíveis, na forma estabelecida no item 34 deste Termo de Referência.

O pagamento das parcelas exigíveis deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à respectiva competência.

Ao boleto bancário que não for quitado até a data do vencimento **incidirão** os seguintes encargos moratórios:

a. Juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso, calculados sobre o valor da obrigação principal;
b. Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso se adimplido em até 30 (trinta) dias; ou
c. Multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito caso o atraso supere o patamar de 30 (trinta) dias, **aplicada de forma substitutiva e não cumulativa** à sanção da alínea "b".

O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou de 05 (cinco) alternadas em um período de 12 (doze) meses constituirá inadimplemento absoluto, **ensejando a imediata instauração do rito de rescisão contratual**, sem prejuízo de aplicação das demais penalidades cabíveis, previstas neste Termo de Referência.

Fica obrigada a CONCESSSIONÁRIA a diligenciar (presencialmente ou por meio eletrônico) a retirada tempestiva do boleto/fatura a ser pago, em caso de eventual não recebimento do referido documento.

Fica vedada a concessão discricionária de carência ou isenção de pagamento da outorga fora das hipóteses objetivas previstas neste TR, as quais limitam-se a casos de atraso na disponibilização jurídica do bem ou em face de embargos estruturais por fato superveniente imputável exclusivamente à **CDTIV**.

33.1. EXPLORAÇÃO DE RECEITAS ACESSÓRIAS E REPASSE PARA A CONCEDENTE

A empresa vencedora da licitação poderá, a qualquer tempo, explorar receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, derivadas da concessão de uso.

A empresa CONCESSIONÁRIA deverá obter anuência prévia da CONCEDENTE caso pretenda explorar as receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, derivadas da concessão de uso, o que poderá ser realizado por meio de apresentação de Plano de Exploração de Receitas Acessórias.

A solicitação formal deverá ser apresentada pela concessionária, acompanhada de, no mínimo:

a. projeto de viabilidade jurídica, técnica e econômico-financeira;
b. comprovação da compatibilidade da exploração comercial pretendida com as normas legais e regulamentares aplicáveis, inclusive em conformidade com as normativas estabelecidas pelo Município de Vitória.

Entende-se por outras fontes de receita derivadas da referida concessão, quaisquer tipos de receita que não sejam oriundos de faturamento inerente à atividade principal. Estes podem advir de contratos firmados com empresas de serviços de qualquer natureza, da exploração de publicidade própria ou de terceiros nas áreas de concessão, da realização de eventos culturais, desde que aprovadas por órgão competente e na forma da legislação em vigor, da instalação de quiosques temporários, ou de outras atividades aqui não descritas, que possam por meio lícito gerar receita à concessionária.

a. São exemplos de atividades que poderão ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA, a título de receitas acessórias:

I. contratos de publicidade de qualquer natureza;
II. contratos de exclusividade;
III. instalações de antenas: telefonia, internet etc.;
IV. patrocínios;
V. quiosques e estruturas temporárias;
VI. venda de acessórios esportivos e outros serviços complementares.
VII. outras atividades aqui não descritas que podem por meio lícito gerar receita à concessionária.

b. Serão consideradas fontes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, derivadas da concessão de uso, toda e qualquer ação com fixação de marca, símbolo, ou mensagem de caráter publicitário, que deverá ser executada por meio de contrato, sendo vedada a gratuidade.

A CONCEDENTE terá o prazo mínimo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, para se pronunciar a respeito da solicitação de exploração feita pela CONCESSIONÁRIA, à exceção de eventos com datas próximas, exclusivas e que não comportem dilação de prazos.

No prazo previsto acima, a CONCEDENTE poderá solicitar esclarecimentos sobre a solução de exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS feita pela CONCESSIONÁRIA, hipótese na qual o prazo previsto ficará suspenso da data da comunicação à CONCESSIONÁRIA até o recebimento da resposta.

O prazo de vigência dos contratos celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e terceiros não poderá ultrapassar o prazo de vigência da concessão de uso.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter contabilidade específica de cada contrato que gere RECEITAS ACESSÓRIAS e enviar mensalmente relatórios gerenciais, de modo virtual à CONCEDENTE, incluindo cópia dos contratos.

A CONCEDENTE terá acesso, a qualquer tempo, a todos os contratos que a CONCESSIONÁRIA celebrar, que envolvam a utilização da área da concessão de uso,

devendo ser entregue relatório consolidado de exploração de receitas acessórias anualmente.

As receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade e quaisquer outras fontes de receita derivadas da concessão do uso serão objeto de repasse fixo de 15% para a CONCEDENTE, sobre seu valor bruto, não considerada a dedução de impostos ou de quaisquer custos e despesas pela CONCESSIONÁRIA.

a. o percentual de 15% foi fixado com fundamento em análise de mercado e em parâmetros extraídos de contratos administrativos e instrumentos congêneres de natureza similar, considerando, especialmente, as características do imóvel público objeto da contratação, o potencial de exploração econômica, os encargos operacionais ordinariamente suportados pelo particular, a atratividade econômica do ajuste e os percentuais usualmente praticados em contratações análogas celebradas pela Administração Pública e pela iniciativa privada.

34. AMORTIZAÇÃO POR INVESTIMENTOS

Os investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA para adequação, acabamento, instalação e demais intervenções necessárias ao início da operação do empreendimento poderão ser objeto de amortização mediante compensação com os valores devidos a título de outorga mensal, observadas as condições estabelecidas neste item.

I. A amortização dos investimentos elegíveis será realizada mediante abatimento mensal de até 50% (cinquenta por cento) do valor integral da outorga mensal contratada, permanecendo o CONCESSIONÁRIO obrigado ao pagamento da parcela remanescente, até que seja integralmente amortizado o montante dos investimentos reconhecidos pela CONCEDENTE, observados os limites e condições estabelecidos neste Termo de Referência.

II. O abatimento terá início a partir a partir do mês subsequente ao término do desconto (previsto no item 33, II), vedada sua aplicação durante os períodos de carência integral e de redução temporária da outorga previstos no item 33;

III. A efetivação da amortização ficará condicionada à apresentação da documentação comprobatória dos investimentos realizados e à sua prévia análise e validação pela CONCEDENTE;

IV. Para comprovação dos investimentos, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, no mínimo, notas fiscais, comprovantes de pagamento, contratos, registros fotográficos e demais documentos que permitam verificar a efetiva execução, vinculação e compatibilidade dos gastos com os itens constantes da Estimativa de Custos;

V. não haverá investimentos obrigatórios na área externa a ser imputado ao concessionário, tampouco haverá margem para amortização, a qualquer título, por eventuais benfeitorias executadas pelo CONCESSIONÁRIO;

VI. Caso a documentação necessária não tenha sido integralmente apresentada ou validada até o início do 7º (sétimo) mês, o CONCESSIONÁRIO permanecerá obrigado ao pagamento integral da outorga até a autorização da amortização, sem prejuízo do aproveitamento posterior dos investimentos reconhecidos, observados os limites contratuais.

Serão passíveis de amortização exclusivamente os investimentos diretamente relacionados às intervenções necessárias à implantação e ao início da operação, desde que previstos na **Estimativa de Custos que integra o Termo de Referência como Anexo**, devidamente executados e comprovados pela CONCESSIONÁRIA e reconhecidos pela CONCEDENTE.

O valor total passível de amortização ficará limitado ao **valor máximo estabelecido na Estimativa de Custos anexa ao Termo de Referência**, ainda que os investimentos efetivamente realizados pela CONCESSIONÁRIA superem os valores nela previstos, não cabendo qualquer indenização, compensação ou recomposição pela parcela excedente.

Para fins de amortização, serão considerados os valores efetivamente despendidos e devidamente comprovados pela CONCESSIONÁRIA, limitados, para cada item, aos respectivos valores previstos na Estimativa de Custos, quando esta apresentar a discriminação individualizada dos investimentos.

A CONCEDENTE poderá realizar diligências, solicitar documentos complementares e promover vistoria técnica para aferição dos investimentos realizados antes de autorizar sua amortização.

Eventual saldo de investimento ainda não amortizado será transferido para os meses subsequentes, observando-se, em cada competência, o limite mensal de amortização estabelecido neste item, até o esgotamento do valor reconhecido ou o término da concessão, o que ocorrer primeiro.

Não serão passíveis de amortização despesas relacionadas à operação ordinária do empreendimento, manutenção, conservação, aquisição de estoques, contratação de pessoal, tributos, taxas, despesas administrativas, capital de giro, mobiliário ou equipamentos não contemplados na Estimativa de Custos, tampouco investimentos realizados em desacordo com o Termo de Referência, seus anexos ou sem a devida comprovação.

A amortização prevista neste item constitui mecanismo de compensação dos investimentos iniciais necessários à disponibilização do empreendimento para operação, **não implicando alteração do valor nominal da outorga contratada**, revisão da proposta econômica ou direito a indenização adicional.

35. GARANTIA CONTRATUAL

Conforme permissivo contido no artigo 70, §2º da Lei 13.303/2016, será exigida prestação de Garantia Contratual pela CONCESSIONÁRIA, em razão da avença firmada, no patamar de 5% sobre o valor global do contrato - correspondente a soma das parcelas mensais da outorga

durante a vigência de dez anos.

A referida garantia deverá ser prestada no prazo de até 15 dias corridos, a contar da assinatura do contrato, nas seguintes modalidades, cabendo a escolha à CONCESSIONÁRIA:

a) caução em dinheiro;
b) seguro-garantia;
c) fiança bancária.

Será admitida a apresentação de seguro-garantia mediante apólices sucessivas, inclusive com vigência individual inferior à duração do contrato, desde que sejam tempestivamente renovadas ou substituídas, sem interrupção da cobertura e sem redução das garantias exigidas, cabendo à CONCESSIONÁRIA comprovar a continuidade da cobertura antes do vencimento de cada apólice;

No caso de a CONCESSIONÁRIA optar pela modalidade caução em dinheiro, o valor especificado acima deverá ser depositado em conta remunerada específica, a ser informada pela CONCEDENTE, no ato de assinatura do contrato;

A CONCESSIONÁRIA deverá manter a garantia contratual válida e suficiente durante toda a vigência da concessão, promovendo sua atualização e recomposição sempre que o reajustamento da outorga ou outra circunstância contratualmente prevista alterar o valor da cobertura exigida. A recomposição deverá observar o percentual e a base de cálculo definidos neste Termo de Referência.

A garantia prestada pela CONCESSIONÁRIA será liberada ou restituída após o término do contrato, **caso não haja inadimplemento das obrigações**, que dela serão deduzidas em favor da CONCEDENTE;

A garantia responderá pelo inadimplemento das obrigações assumidas, **sem prejuízo das multas aplicáveis à CONCESSIONÁRIA em razão da consecução do contrato**. O valor do pagamento devido pela outorga, quando não quitado, e as multas, descritas no capítulo das penalidades, que porventura venham a ser aplicadas à CONCESSIONÁRIA, poderão ser deduzidas do saldo atualizado da garantia prestada;

Se o valor da garantia for utilizado em pagamento de qualquer obrigação, a CONCESSIONÁRIA deverá fazer a respectiva reposição no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data em que for notificada pela CONCEDENTE;

O descumprimento da obrigação de prestar garantia ensejará a rescisão do contrato, sem prejuízo de eventual aplicação da pena de suspensão da licitante no seu direito de contratar com a **CONCEDENTE**.

O prazo de vigência da garantia deverá se estender em 60 (sessenta) dias, a contar do término do prazo de vigência do instrumento contratual.

Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela empresa pública ou pela sociedade de economia mista ou cobrada judicialmente.

36. PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL

Em atendimento ao disposto no §2º do art. 63 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC, o presente Edital será publicado e permanecerá disponível pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de sua divulgação até a data designada para a apresentação das propostas, assegurando-se a ampla publicidade e a observância dos princípios da transparência, isonomia e competitividade.

37. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os casos omissos serão resolvidos levando-se em consideração os preceitos do direito privado, consoante previsão contida no artigo 38 da Lei nº 13.303/2016.

As disposições constantes deste Termo de Referência deverão ser interpretadas de forma sistemática, considerando os objetivos estratégicos definidos no Estudo Técnico Preliminar, especialmente aqueles relacionados à implantação do Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento como instrumento de desenvolvimento econômico, turístico e urbano.

Integram este Termo de Referência, para todos os efeitos, o Edital, o Contrato de Concessão e os respectivos anexos.

José Augusto Guilherme de Barros
Assessor Especial da Presidência
Responsável pela elaboração do Termo de Referência
Conforme consta no original