**AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR PREGOEIRO E PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO E PREGÃO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO E INOVAÇÃO DE VITÓRIA – CDTIV**

**Regime de Contratação Estatal nº 09/2026 (Licitação Eletrônica)**
**Processo Administrativo nº 2036264/2026**
**Objeto: concessão onerosa de uso, com encargos, das cinco unidades comerciais integrantes do Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento (Canal de Camburi)**

**MARIA CAROLINA MULLER NA casadaEGELE REGATTIERI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/ES sob o nº 38.038, do CPF nº 175.570.217-54, com endereço profissional na Avenida Desembargador Santos Neves, nº 389, 5º andar, Edifício Escort, Praia do Canto, Vitória/ES, CEP 29055-722, e-mail mariacarolina@dclsadvogados.adv.br, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no item 3.5 do Edital, apresentar **PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS**, pelas razões a seguir expostas.

O presente pedido é tempestivo, uma vez que formulado com antecedência superior a 5 (cinco) dias úteis da data designada para a abertura da sessão pública, fixada para 5 de novembro de 2026, nos termos do item 3.5 do Edital.

A requerente examinou detidamente o Edital retificado, o Termo de Referência retificado (Anexo I), a minuta do contrato (Anexo VI) e os respectivos anexos — Memorial Descritivo, Matriz de Riscos, Regulamento do Polo e Estimativa de Custos dos Acabamentos — e identificou pontos em que os instrumentos apresentam redações divergentes, conceitos indeterminados ou remissões a documentos não disponibilizados. Tais pontos repercutem diretamente na verificação das condições de habilitação, na formulação da proposta econômica e na avaliação dos riscos da futura concessão, de modo que sua elucidação prévia atende aos princípios da isonomia, da segurança jurídica e da obtenção da proposta mais vantajosa, além de contribuir para evitar controvérsias na fase de julgamento e durante a execução contratual.

Por essa razão, e para que as respostas aproveitem a todos os interessados, apresentam-se a seguir, de forma objetiva, os questionamentos, agrupados por tema e acompanhados da indicação dos dispositivos pertinentes.

## I – DOS EMITENTES DOS ATESTADOS DE CAPACIDADE TÉCNICA

O item 9.4.4.1 do Edital exige atestado(s) emitido(s) "por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado (instituições de grande porte ou órgãos públicos)". O item 15.3.1 do Termo de Referência, por sua vez, refere-se apenas a atestados emitidos "por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado", sem a restrição constante do parêntese. Além da divergência entre os instrumentos, a expressão "instituições de grande porte" não é definida em nenhum dos documentos.

> **Questionamento 1:** Prevalece a restrição contida no item 9.4.4.1 do Edital? Em caso positivo, quais critérios objetivos (porte empresarial, faturamento, número de empregados ou outro) serão adotados para caracterizar a pessoa jurídica de direito privado como "instituição de grande porte"?

## II – DOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE E DE REJEIÇÃO DOS ATESTADOS

O item 9.4.4.3.1 do Edital estabelece que "serão REJEITADOS" os atestados que se enquadrem nas hipóteses ali descritas, ao passo que o item 15.3.3 do Termo de Referência dispõe que tais documentos "poderão ser considerados inaptos" e que "a análise dos atestados observará a pertinência e a compatibilidade da experiência demonstrada com o objeto da concessão".

> **Questionamento 2:** As hipóteses do item 9.4.4.3.1 do Edital ensejam rejeição automática ou será realizada a análise de pertinência e compatibilidade prevista no item 15.3.3 do Termo de Referência? Será assegurada a realização de diligência para complementação de informações formais dos atestados, nos termos do item 2.3, subitens 14 a 16, do Edital?

## III – DO DOMÍNIO 03 (LICENCIAMENTO, COMPLIANCE E GESTÃO DE RISCOS EM OPERAÇÕES ALIMENTARES E AMBIENTAIS)

Na alínea "a" do Domínio 03, o Edital (item 9.4.4.1) relaciona as licenças "sanitária, ambiental, municipal, estadual", enquanto o Termo de Referência (item 15.3.1, III, "a") relaciona apenas as licenças "sanitária, ambiental, municipal".

Ademais, o Domínio 03 exige a "comprovação de atendimento a todos os requisitos previstos neste domínio", mas as alíneas "c" e "d" empregam expressões cujo conteúdo não é objetivamente delimitado: "operações de grande escala com impacto ambiental significativo" e "operações múltiplas, com elevado padrão de conformidade".

**Questionamento 3:** Para fins da alínea "a" do Domínio 03, é obrigatória a apresentação de licença estadual, ou basta a comprovação de três licenças simultâneas dentre as modalidades sanitária, ambiental e municipal, conforme o Termo de Referência?

**Questionamento 4:** Quais parâmetros objetivos serão utilizados para aferir "impacto ambiental significativo" (alínea "c") e "elevado padrão de conformidade" (alínea "d")? A expressão "operações múltiplas" exige experiência em mais de uma unidade ou estabelecimento?

**Questionamento 5:** Os requisitos do Domínio 03 podem ser comprovados por mais de um atestado, desde que, em conjunto, demonstrem o atendimento de todas as alíneas e da capacidade mínima de 1.500 (mil e quinhentas) refeições diárias?

## IV – DO DOMÍNIO 04 (PROMOÇÃO TURÍSTICA, EVENTOS E ATIVAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS)

A alínea "b" do Domínio 04 exige a realização de eventos ou ativações "em espaços públicos, em número não inferior a 4 eventos públicos a cada 12 meses, com público mínimo de 100 pessoas". Os instrumentos não definem o conceito de "evento público", nem esclarecem se eventos abertos ao público em geral, realizados em estabelecimentos privados ou com cobrança de ingresso, atendem à exigência.

**Questionamento 6:** Para os fins do Domínio 04, considera-se "evento público" aquele aberto ao público em geral, independentemente de cobrança de ingresso? Eventos realizados em espaços privados abertos ao público atendem à alínea "b" ou somente às alíneas "c" e "d"?

## V – DA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO

O item 4.2.4, "d", IV, do Edital exige que o prazo de duração do consórcio seja de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias "superior à data de conclusão do objeto da licitação". Já o item 14, "d", iv, do Termo de Referência determina que o consórcio permaneça constituído "durante todo o período de vigência da concessão, inclusive ao longo de eventuais prorrogações", estendendo-se por 180 (cento e oitenta) dias "após a data de extinção ou encerramento do contrato", e o caput do mesmo item exige que "a constituição e o registro" ocorram antes da assinatura do contrato.

Observa-se, ainda, que o descumprimento dos requisitos do termo de compromisso de constituição do consórcio acarreta "desclassificação" segundo o Edital (item 4.2.4, "d") e "inabilitação" segundo o Termo de Referência (item 14, "d"). Por fim, ambos os instrumentos remetem a "regras específicas de composição e somatório" da qualificação econômico-financeira (Edital, item 4.2.4, "b"; Termo de Referência, item 14, "b"), as quais não se encontram definidas.

> **Questionamento 7:** Qual o prazo mínimo de duração do consórcio a ser previsto no termo de compromisso: aquele do item 4.2.4, "d", IV, do Edital ou o do item 14, "d", iv, do Termo de Referência?
>
> **Questionamento 8:** Na fase de habilitação, basta a apresentação do termo de compromisso de constituição do consórcio, devendo o registro do instrumento definitivo ocorrer apenas antes da assinatura do contrato?
>
> **Questionamento 9:** Quanto à qualificação econômico-financeira, os índices previstos no item 9.6.2 do Edital devem ser atendidos individualmente por cada consorciada ou admitem somatório ou ponderação proporcional à participação de cada uma no consórcio? Quais são as "regras específicas de composição e somatório" mencionadas?

## VI – DA GARANTIA CONTRATUAL

O item 10.1 do Edital e o item 35 do Termo de Referência fundamentam a exigência da garantia no artigo 70, § 2º, da Lei nº 13.303/2016, ao passo que o item 11.1 da minuta do contrato a fundamenta no § 3º do mesmo artigo, dispositivo que trata da elevação do limite para até 10% (dez por cento) em contratações de grande vulto. Além disso, a base de cálculo é descrita como a "soma das parcelas mensais

da outorga durante a vigência de dez anos", sem esclarecer se considera o regime transitório de carência e de redução de 50% (cinquenta por cento) previsto no item 5.1 da minuta.

Verifica-se, também, que o item 11.2 da minuta concede prazo de até 15 (quinze) dias corridos para a prestação da garantia, enquanto o item 11.3 determina que a caução em dinheiro seja depositada "no ato de assinatura do contrato". Por fim, considerando o prazo contratual de dez anos e a exigência de vigência da garantia por mais 60 (sessenta) dias após o término do contrato (item 11.9), cumpre esclarecer a disciplina aplicável à atualização e à renovação da garantia.

**Questionamento 10:** Confirma-se que a garantia contratual tem fundamento no artigo 70, § 2º, da Lei nº 13.303/2016 e será de 5% (cinco por cento), sendo a menção ao § 3º, no item 11.1 da minuta, mero erro material?

**Questionamento 11:** A base de cálculo da garantia corresponde ao valor mensal ofertado multiplicado por 120 (cento e vinte) meses ou ao valor efetivamente devido no período, considerando a carência e a redução previstas no item 5.1 da minuta?

**Questionamento 12:** Na modalidade caução em dinheiro, aplica-se o prazo de 15 (quinze) dias corridos do item 11.2 ou o depósito deve ocorrer no ato da assinatura, conforme o item 11.3?

**Questionamento 13:** A garantia deverá ser complementada a cada reajuste anual da outorga? Será aceita apólice de seguro-garantia com vigência inferior à do contrato, desde que renovada sucessivamente antes de seu vencimento?

## VII – DO PRAZO DE VIGÊNCIA, DO ESTÁGIO DAS OBRAS E DA ENTREGA DOS IMÓVEIS

O item 13.7 do Edital e o item 4.1 da minuta estabelecem que a vigência de 10 (dez) anos será contada da data de assinatura do contrato. Por outro lado, o item 6.1 da minuta prevê que a concedente disponibilizará os bens "em prazo não superior a 15 dias após a emissão do certificado de conclusão da obra", sem fixar prazo para a conclusão das obras a cargo da Administração. Na hipótese de a entrega dos imóveis ocorrer em data posterior à assinatura, o período efetivo de

exploração será inferior ao prazo contratado, sem que os instrumentos prevejam mecanismo de recomposição.

Chegou ao conhecimento da requerente que, dos cinco imóveis objeto da concessão, apenas três se encontrariam em condições compatíveis com a entrega descrita no item 5.1 do Termo de Referência. Os instrumentos, contudo, não disciplinam a entrega escalonada das unidades, nem a forma de contagem da carência e do regime de redução de 50% (cinquenta por cento) do item 5.1 da minuta, cujo termo inicial é a "efetiva disponibilização dos imóveis", tampouco eventual redução proporcional da outorga, que é única para o lote, enquanto alguma unidade não estiver disponível.

Registre-se que o item 5.1.5 da minuta admite a carência ou isenção da outorga nos casos de "atraso na disponibilização jurídica do bem", e que a Matriz de Riscos (Anexo II do contrato) atribui à concedente o risco de "indisponibilidade jurídica do bem público", sem esclarecer se tais hipóteses abrangem a indisponibilidade física decorrente de obra não concluída. O item 5 do Termo de Referência, por sua vez, discrimina o valor mínimo da outorga de cada unidade comercial, o que permite parametrizar eventual redução proporcional.

**Questionamento 14:** Qual a previsão de emissão do certificado de conclusão de cada um? O contrato será assinado antes da conclusão de todas as unidades? Caso a entrega ocorra após a assinatura, o prazo de vigência será recomposto ou passará a ser contado da data do Termo de Entrega e Vistoria?

**Questionamento 15:** Será admitida a entrega escalonada das unidades? Em caso positivo, a carência integral e o regime de redução de 50% (cinquenta por cento) previstos no item 5.1 da minuta serão contados individualmente, para cada unidade, a partir do respectivo Termo de Entrega e Vistoria?

**Questionamento 16:** Enquanto alguma unidade não for entregue, a outorga mensal será reduzida proporcionalmente, com base nos valores por unidade indicados no item 5 do Termo de Referência, e o prazo de vigência será recomposto em relação à unidade entregue tardiamente?

**Questionamento 17:** As expressões "atraso na disponibilização jurídica do bem" (item 5.1.5 da minuta) e "indisponibilidade jurídica do bem público" (Matriz de Riscos) abrangem o atraso na conclusão das obras a

cargo da Administração, assegurando à concessionária a isenção da outorga correspondente às unidades não disponibilizadas?

## VIII – DA CARÊNCIA DA OUTORGA

O item 5.1, I, da minuta e o item 33, I, do Termo de Referência, na redação retificada, preveem carência integral de 3 (três) meses, "passível de prorrogação por igual período". Contudo, o item 22 do Termo de Referência dispõe que "a anuência de eventual prorrogação do prazo para implementação da operação não dá direito a prorrogação da carência de pagamento" e que o início da operação comercial antes do término do prazo "encerra automaticamente o período de carência".

**Questionamento 18:** Prevalece a regra retificada do item 5.1 da minuta e do item 33 do Termo de Referência, admitindo-se a prorrogação da carência, ficando superada a disposição em sentido contrário do item 22 do Termo de Referência?

**Questionamento 19:** O início da operação de uma das cinco unidades encerra a carência em relação a todo o lote ou a carência é aferida por unidade, até que todas iniciem suas atividades?

## IX – DA AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

O item 5.3.3 da minuta limita o valor passível de amortização ao "valor máximo estabelecido na Estimativa de Custos (anexo IV do contrato)". A referida Estimativa apresenta total de R$ 228.326,27 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos), calculado para área de 409 m² (quatrocentos e nove metros quadrados), dimensão correspondente a uma única unidade comercial, enquanto o objeto abrange cinco unidades com área total superior a 2.100 m².

Ademais, a Estimativa inclui o item 0106, "revestimento cimentício ripado cor chocolate" externo, no valor de R$ 93.936,00 (noventa e três mil, novecentos e trinta e seis reais), embora o item 5.2 do Termo de Referência estabeleça que "as paredes externas receberão integralmente os revestimentos arquitetônicos especificados nos projetos executivos".

**Questionamento 20:** O limite de amortização de R$ 228.326,27 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos) refere-se ao conjunto das cinco unidades ou a cada unidade comercial?

**Questionamento 21:** O saldo de investimentos reconhecidos e ainda não amortizados será atualizado monetariamente, à semelhança do reajuste anual aplicado à outorga?

**Questionamento 22:** O revestimento externo descrito no item 0106 da Estimativa será executado pela concessionária ou integra a obra a ser entregue pela concedente? Serão admitidas, para fins de amortização, especificações equivalentes às da Estimativa, mediante prévia aprovação da CDTIV?

## X – DAS RECEITAS ACESSÓRIAS E DA BASE DE CÁLCULO DO REPASSE DE 15%

O item 5.2.11 da minuta e o item 33.1 do Termo de Referência estabelecem repasse fixo de 15% (quinze por cento), sobre o valor bruto, das receitas "alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados" e de "quaisquer outras fontes de receita derivadas da concessão do uso". O item 5.2.4 define tais receitas como aquelas que "não sejam oriundos de faturamento inerente à atividade de guarda de equipamentos náuticos", atividade estranha ao objeto desta concessão.

Por outro lado, o item 2 do Termo de Referência e o artigo 2º, III, do Regulamento do Polo preveem que as unidades serão objeto de locação pela concessionária a terceiros operadores, de modo que a definição da base de cálculo do repasse é essencial à formulação da proposta econômica.

**Questionamento 23:** Os valores recebidos pela concessionária dos operadores das unidades comerciais (aluguéis ou contraprestações pela cessão dos módulos) integram a base de cálculo do repasse de 15% (quinze por cento)? Qual é a atividade principal cujo faturamento está excluído dessa base, considerando a referência à "guarda de equipamentos náuticos"?

**Questionamento 24:** Qual a base de cálculo da "outorga variável" sobre a qual incidirá a majoração de 25 (vinte e cinco) pontos percentuais prevista no item 7.4, "c", da minuta e no item 26, "c", do Termo de Referência?

## XI – DA RELAÇÃO COM OS OPERADORES DAS UNIDADES

O item 2 do Termo de Referência dispõe que as unidades "serão objeto de locação por parte do CONCESSIONÁRIO, para os terceiros que escolherem para operar no local", e o Regulamento do Polo (artigo 2º, III) define os locatários/operadores como terceiros vinculados à concessionária "através de contrato de locação". Por outro lado, os itens 6.2.1.1 e 6.2.1.12 da minuta vedam ceder, transferir ou subconceder a concessão, total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização da concedente.

**Questionamento 25:** A locação das unidades a operadores terceiros, prevista no Termo de Referência e no Regulamento do Polo, está desde logo autorizada, ou cada contrato dependerá de prévia e expressa autorização da CDTIV? Há modelo, cláusulas mínimas ou prazo de análise para essa autorização?

## XII – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

O item 2.4.1 da minuta e o item 17.1, III, do Termo de Referência preveem funcionamento em múltiplos horários "limitado às 22 horas". O artigo 17 do Regulamento do Polo, entretanto, exige que no mínimo três comércios funcionem obrigatoriamente das 11h às 23h, e dois das 10h às 22h.

**Questionamento 26:** Qual o horário-limite de funcionamento aplicável e qual o horário mínimo obrigatório de cada unidade?

## XIII – DOS DOCUMENTOS REFERIDOS E NÃO DISPONIBILIZADOS

A minuta do contrato faz referência ao Manual Arquitetônico e ao Manual de Comunicação Visual (itens 6.2.1.2 e 7.2, III e IV), cujo descumprimento constitui infração específica. O Termo de Referência remete à "Planta de Identificação e Delimitação das Áreas do Polo, integrante dos anexos deste Termo de Referência" (item 9.3) e à "lista de vedadas (Anexo X)" (item 10.1). Nenhum desses documentos

consta da relação de anexos do Edital ou do contrato. Ademais, o item 28 do Termo de Referência remete a matriz de riscos ao "Anexo VI", ao passo que a minuta a identifica como Anexo II do contrato.

**Questionamento 27:** Solicita-se a disponibilização do Manual Arquitetônico, do Manual de Comunicação Visual, da Planta de Identificação e Delimitação das Áreas do Polo e da lista de atividades vedadas, ou o esclarecimento de que tais documentos não integram a presente contratação.

**Questionamento 28:** Confirma-se que a matriz de riscos aplicável é aquela constante do Anexo II do contrato?

## XIV – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO POR APLICAÇÃO DE MULTAS

O item 8.1, "b", da minuta prevê a rescisão em caso de "existência de 03 (três) multas durante o período de 12 meses". O item 5.1.2, por sua vez, prevê a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) ou 10% (dez por cento) em caso de atraso no pagamento da outorga.

**Questionamento 29:** As multas moratórias decorrentes de atraso no pagamento (item 5.1.2) são computadas para fins do item 8.1, "b", ou este se refere exclusivamente às multas sancionatórias aplicadas em processo administrativo, nos termos da Cláusula Sétima?

## XV – DA DATA-BASE DO REAJUSTE

O item 3.2 da minuta prevê o reajuste anual da outorga pelo IPCA-E "tomando-se por base o valor da proposta", enquanto o item 32 do Termo de Referência toma por base "os valores iniciais a serem fixados no contrato".

**Questionamento 30:** O período de 12 (doze) meses para o primeiro reajuste será contado da data da proposta, da assinatura do contrato ou da entrega dos imóveis?

## XVI – DO PEDIDO

Diante do exposto, requer-se o recebimento e o processamento do presente pedido de esclarecimentos, com a resposta aos questionamentos

formulados no prazo previsto no item 3.5.1 do Edital e sua divulgação no Portal de Compras Públicas e no sítio eletrônico da CDTIV, na forma do item 3.5.2.

Requer-se, ainda, que, caso as respostas impliquem modificação do instrumento convocatório que afete a formulação das propostas, seja promovida a respectiva divulgação com reabertura do prazo, nos termos do parágrafo único do artigo 39 da Lei nº 13.303/2016.

Nestes termos, pede deferimento.

Vitória/ES, 27 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
MARIA CAROLINA MULLER NAEGELE REGATTIEF
Data: 27/10/2026 19:47:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**MARIA CAROLINA MULLER NAEGELE REGATTIERI**

OAB/ES nº 38.038