



## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO, ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, REFORMA, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E A MANUTENÇÃO DOS SEGUINTE IMÓVEIS: ( I ) QUIOSQUE-LANCHONETE DO PARQUE ALBERTO SIMÕES, ( II ) QUIOSQUE-LANCHONETE DO PARQUE RIBEIRÃO VERMELHO, ( III ) QUIOSQUE Nº 1 DA ORLA DO BANHADO, ( IV ) QUIOSQUE Nº 2 DA ORLA DO BANHADO, ( V ) QUIOSQUE Nº 3 DA ORLA DO BANHADO E ( VI ) QUIOSQUE Nº 4 DA ORLA DO BANHADO.**

### 1. OBJETO

A presente CONCESSÃO DE USO dos 6 (seis) quiosques, melhor descritos abaixo e que totalizam a área de 181,42m<sup>2</sup>, se dará em bloco, para uso, administração, gestão operacional e exploração comercial de forma conjunta e integrada como objeto da CONCESSÃO DE USO.

#### 1.1. Quiosque-Lanchonete do Parque Alberto Simões

Instalado em área remanescente da antiga Fazenda Boa Vista, o local tem equipamentos para a prática de esportes radicais (duas tirolesas, paredão de escalada e estrutura para arborismo), pista para *skate* e *BMX street*, além de circuito para caminhada e *playground* para crianças. A unidade conta também com uma academia ao ar livre para adultos, com 10 (dez) aparelhos, e outra destinada às crianças. Todas as atividades esportivas são gratuitas.

Situado na Avenida Pico das Agulhas Negras, 112 - Altos de Santana, possui aproximadamente 125.000 (cento e vinte e cinco mil) metros quadrados de área, com uma densa cobertura vegetal entrecortada de pistas para caminhada e equipamentos. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em ZM-4 – Zona Mista Quatro – que constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, aos usos de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade; e localizado em via caracterizada como CR-2 – Corredor de Uso Dois – que é um corredor de apoio às zonas mistas, admitindo maior verticalização do que na zona em que ocorre, além de intensificar o uso comercial e de serviços, minimizando a necessidade de deslocamentos, sendo destinado ao uso residencial multifamiliar, ao uso comercial, de serviços e institucional com baixo e médio nível de impacto ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade.

Possui ainda um casarão da antiga fazenda, que atualmente é sede da Polícia Ambiental, que realiza um projeto de educação ambiental por meio de iniciativa do grupo São José Unida.



O parque funciona de terça a domingo das 6h às 18h, inclusive feriado, porém os esportes radicais funcionam apenas aos sábados, domingos e feriados. O quiosque terá seu funcionamento restrito ao horário de funcionamento do Parque.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO A. trata-se de dois boxes contíguos (boxes 1 e 2) situados na Portaria Oeste do Parque. Cada um dos boxes possui 14,84m<sup>2</sup>.

### 1.2. Quiosque-Lanchonete do Parque Ribeirão Vermelho

O Parque Ribeirão Vermelho, localizado no Bairro Urbanova (região oeste), foi aberto oficialmente para uso da população de São José dos Campos no dia 11 de fevereiro de 2017. Com uma área de aproximadamente 250.000 (duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, o local oferece quadras poliesportivas e de tênis, pista de *skate* e *playground*. Também tem pista de caminhada e ciclovias, além de um bosque com mata nativa. Duas academias ao ar livre estão à disposição dos frequentadores, que podem utilizar os aparelhos instalados. O Parque ainda conta com piscinas verticais formadas por mais de uma dezena de jatos de água que saem do chão, servindo para um banho agradável e também para a diversão das crianças. O Parque, com sua caracterização linear, assumiu o papel de integração e condutor de deslocamentos, e possui utilização acentuada principalmente pela população do entorno imediato.

Está localizado na Av. Maria de Lourdes Friggi, Urbanova VII, cercado de residenciais em franca expansão. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em ZM-1 – Zona Mista Um que constitui-se de áreas limítrofes aos bairros residenciais e outras áreas, onde deverá ser mantido o controle de uso, bem como a limitação do gabarito de altura, sendo destinadas a ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade.

Seu funcionamento é de segunda a sexta-feira, das 7h às 22h, e aos sábados, domingos e feriados, das 7h às 18h. O quiosque terá seu funcionamento restrito ao horário de funcionamento do Parque.

As contagens mais atuais de usuários demonstram uma média de cerca de 20.000 (vinte mil) pessoas por mês, com picos de até 58.000 (cinquenta e oito mil) pessoas no mês em que há colônia de férias. Durante os finais de semana ensolarados chegam a atrair cerca de 4.500 (quatro mil e quinhentas) pessoas nos dois dias.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO B. Trata-se de um quiosque-lanchonete com área de 18,74m<sup>2</sup> situada próxima à Portaria A do Parque.

### 1.3. Quiosque nº 1 da Orla do Banhado

Está localizado na Av. São José, Centro, na Orla do Banhado no trecho mais próximo ao Terminal Rodoviário Central. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em CMETRO.CT – Centralidade Metropolitana Centro Tradicional, que constitui-se de áreas destinadas ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto



urbanístico e ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO C.

#### **1.4. Quiosque nº 2 da Orla do Banhado**

Está localizado na Av. São José, Centro, na Orla do Banhado no trecho mais próximo ao Terminal Rodoviário Central. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em CMETRO.CT – Centralidade Metropolitana Centro Tradicional, que constitui-se de áreas destinadas ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO C.

#### **1.5. Quiosque nº 3 da Orla do Banhado**

Está localizado na Av. São José, Centro, na Orla do Banhado no trecho mais próximo ao Teatro Benedito Alves. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em CMETRO.CT – Centralidade Metropolitana Centro Tradicional, que constitui-se de áreas destinadas ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO C.

#### **1.6. Quiosque nº 4 da Orla do Banhado**

Está localizado na Av. São José, Centro, na Orla do Banhado no trecho mais próximo ao Cine Teatro Benedito Alves da Silva. Nos termos da Lei de Zoneamento LC nº 623/19, está situado em CMETRO.CT – Centralidade Metropolitana Centro Tradicional, que constitui-se de áreas destinadas ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, às atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

O imóvel está melhor identificado no SUBANEXO C.

## **2. SITUAÇÃO**

### **2.1. Parques**

Desde a criação dos parques urbanos havia a proposta de mecanismos de gestão compartilhada com a sociedade como forma de dar maior dinamismo e qualidade à gestão de equipamentos e serviços públicos.



Até hoje os quiosques-lanchonetes existentes nos locais permanecem fechados e sem nenhuma utilização. É desejável possibilitar aos frequentadores do parque – que hoje só podem se alimentar com aquilo que levam aos parques – a opção de adquirir e consumir lanches e bebidas, em locais especializados e adequados a esta finalidade. Desta forma, ao aumentar as possibilidades de alimentação, a frequência do parque também tende a aumentar, favorecendo a geração de um círculo virtuoso.

## 2.2. Quiosques

A Prefeitura projetou a construção de 8 (oito) quiosques na Orla do Banhado em 2016. No mesmo ano foi realizada Concorrência Pública visando a Permissão Onerosa de Uso dos quiosques projetados. Dos quiosques projetados, somente 4 (quatro) foram construídos, e apenas 2 (dois) foram permissionados:

- **Quiosque nº 3:**

Empresa: Trem Paulista Lanchonete Ltda – ME

Outorga mensal de R\$ 1.700,00, e prazo de 36 meses.

Decreto nº 17.196/16 e Contrato nº 841/16, assinado em 20/09/2016 e encerrado em 08/06/2018.

- **Quiosque nº 4:**

Empresa: Chaparral Conveniência Ltda – EPP

Outorga mensal de R\$ 2.050,00, e prazo de 36 meses.

Decreto nº 17.197/16 e Contrato nº 840/16, assinado em 20/09/2016 e encerrado em 27/03/2019.

O objetivo posto naquela ocasião era de que *“os quiosques de alimentação a serem explorados pela iniciativa particular, através de outorga mensal ao Município, trarão para esta orla requalificada a movimentação de pessoas que não apenas passarão por ali, mas que irão realmente usufruir e permanecer no espaço, gerando na cidade um local de estar e lazer como não se encontra nas cidades da região... A implantação de uma área de alimentação, além de incentivar o uso durante o período comercial do centro irá incentivar sua utilização no período noturno e aos finais de semana”*.

Notadamente, a proposta anterior não vem estimulando os empreendedores, e para dar uso aos quiosques que já foram construídos, cabe um ajuste no modelo proposto para que o projeto possa requalificar o Centro da Cidade, inclusive como parte do Programa Urbaniza Centro – um conjunto de projetos e ações da Prefeitura para valorizar a região central.

Restou a utilização de 3 dos quiosques existentes, gerando uma despesa anual de cerca de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – excluídas as manutenções corretivas decorrentes de vandalismos.



### 3. MODELO DE NEGÓCIOS

O modelo de negócios proposto, consistirá em uma **CONCESSÃO DE USO**, com base na Lei Federal nº 8.987/1995. A empresa que oferecer o maior valor de outorga fixa mensal será a vencedora do certame, e administrará todos os imóveis de maneira conjunta – reduzindo o custo de operação e garantindo uma sinergia entre os imóveis.

Foram pesquisados junto a imobiliárias da cidade os valores praticados nas regiões próximas de onde se encontram os 6 (seis) imóveis. Esta pesquisa encontra-se melhor detalhada no SUBANEXO D – Estudo de Valores Locatícios Praticados, e serviu para estabelecer o valor mínimo da **OUTORGA FIXA MENSAL** do certame. Visando o incentivo à ocupação do centro da cidade, já explicitado no Programa Urbaniza Centro, foi adotado um percentual de desconto inicial aos valores derivados da pesquisa de 30% - com o qual se busca atrair mais interessados na futura concorrência.

Por outro lado, o parceiro privado deverá realizar as adequações necessárias em cada um dos espaços, e providenciar as instalações necessárias à operação, a fim de promover o incremento de seu uso, tornando-o atrativo do ponto de vista comercial, e viabilizando o consumo de produtos alimentícios no local.

A **CONCESSÃO DE USO** dos imóveis deve responder aos principais desafios que se apresentam atualmente:

- **Desafios socioeconômicos:** encontrar as ferramentas para explorar economicamente os bens concedidos, e ao mesmo tempo ser um motor para a manutenção da vida e circulação de pessoas no centro e nos dois parques.
- **Desafios ambientais:** tanto pela crescente procura de produtos com rótulos de sustentabilidade, como pelas boas práticas na gestão de resíduos, e sua localização em áreas com apelo ambiental, deve fornecer aos cidadãos produtos de qualidade, promovendo um estilo de vida saudável.

Adicionalmente, os quiosques devem fortalecer a relação com a comunidade, estendendo os benefícios aos outros comércios da região em que se situam e, por extensão, à Cidade.

Os quiosques integram um circuito utilizado por ciclistas do município denominado “Volta Olímpica”, o qual será fortalecido pela presente **CONCESSÃO DE USO**.

A Prefeitura busca implantar diversos projetos e ações na região central da Cidade visando criar um novo e melhor ambiente para incentivar a população a ocupar e utilizar a região de maneira mais intensa, inclusive em horários noturnos e finais de semana.

Os horários de funcionamento dos **QUIOSQUES** ficarão a cargo da **CONCESSIONÁRIA**, ficando restrito aos horários de funcionamento dos parques, e devendo funcionar ao menos 3 dias por semana até às 20 horas, no caso dos **QUIOSQUES** da Orla do Banhado.



#### 4. PLANO DE NEGÓCIOS

No atual cenário econômico, no qual o teto da meta anual de inflação do CMN – Conselho Monetário Nacional é de 4,75%, e a taxa básica de juros (SELIC) está definida pelo Banco Central em 13,75%, estipula-se que a TIR (Taxa Interna de Retorno) projetada de 13,8% seja uma taxa atrativa junto ao mercado, uma vez que corresponde a 238% do IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

A estruturação da CONCESSÃO DE USO com os 6 (seis) imóveis de maneira conjunta possibilita uma racionalização da estrutura administrativa necessária à operação, e aumenta a escala da contratação dos eventuais serviços acessórios à operação principal de comércio de bebidas e alimentos.

Todo o potencial comercial já existente nos imóveis, bem como todas as melhorias esperadas permitirão à CONCESSIONÁRIA auferir o valor anual de faturamento num montante superior a R\$ 5.400.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos mil reais) a partir da maturação do projeto – prevista para acontecer no ano 3 da operação.

Dentre as receitas projetadas, destacam-se:

- Receitas oriundas do comércio de bebidas e alimentos
- Venda ou exploração comercial do “*naming rights*”
- Publicidades
- Prestação de serviço de entregas

A composição do montante anual deriva de que a maior parte da receita estimada venha do consumo de bebidas e alimentos nos quiosques durante toda a semana, mas principalmente aos finais de semana aproveitando a movimentação já existente, além de propiciar o aumento da circulação nestes espaços.

Os espaços autorizados para a colocação de mesas visando melhorar a possibilidade de consumo estão melhor delimitados no SUBANEXO A, SUBANEXO B e SUBANEXO C, respectivamente.

Considera-se uma ocupação variável nos 3 (três) locais de consumo (Parque Ribeirão Vermelho, Parque Alberto Simões e Orla do Banhado):

- Durante os dias de segunda-feira a sexta-feira: nos parques, uma ocupação de 50% do total de mesas disponíveis – ou seja – que as 46 mesas atraiam 23 clientes por dia; e na Orla do Banhado, uma ocupação de 250% do total de mesas disponíveis – ou seja – que as 52 mesas atraiam 130 clientes por dia;
- Durante os sábados e domingos: entre 300% do total de mesas disponíveis – ou seja – que as 52 mesas da Orla do Banhado atraiam 156 famílias em média diária; e 500% do total de mesas disponíveis – ou seja – que as 24 mesas do Parque Alberto Simões atraiam 120 famílias e que as 22 mesas do Parque Ribeirão Vermelho atraiam 110 famílias diariamente em média.

Sendo projetado para os dias de semana apenas 1 consumidor por mesa, e para os finais de semana 4 consumidores por mesa.



Uma vez que não se tem publicação específica de valores em lanchonetes, o ticket médio utilizado foi do valor de refeição R\$ 27,05 *per capita*, conforme apurado em pesquisa da Associação Brasileira das Empresas de Benefícios ao Trabalhador ABBT em 2022<sup>1</sup>, para o município de São José dos Campos.

Com “*namings rights*” foram estimadas receitas anuais de R\$ 20.000,00. E com publicidades, R\$ 2.000,00 mensais, quando da consolidação do modelo.

A fim de incremento das receitas, bem como uma prestação de serviço adicional aos frequentadores dos parques, foram estimadas receitas com o serviço de delivery dentro dos parques, num montante adicional de 10% das vendas aos finais de semana, a um custo de R\$ 1,00 por entrega.

O crescimento das receitas está estimado em 10% no primeiro ano, sendo acrescido de 30% anualmente até a consolidação do modelo – prevista para acontecer no ano 3 da CONCESSÃO DE USO.

Os valores projetados encontram-se melhor detalhados no ANEXO IA – EVTE Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial.

#### **4.1. RECEITAS ALTERNATIVAS, COMPLEMENTARES, ACESSÓRIAS OU DERIVADAS DE PROJETOS ASSOCIADOS**

São admitidos novos usos e serviços que gerem receitas alternativas, complementares e/ou acessórias, sem que a atividade principal de comércio de bebidas e alimentos seja alterada, e desde que haja expressa concordância do PODER CONCEDENTE.

Novos projetos associados poderão ser admitidos, desde que atendida a legislação vigente, e deverão ser submetidos à autorização do PODER CONCEDENTE.

Fica vedada a transformação dos imóveis objeto da CONCESSÃO DE USO em atividade diferente daquela proposta nesta CONCESSÃO DE USO.

É facultada à concessionária, a exploração do “*namings rights*” dos QUIOSQUES.

#### **5. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL**

A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, gestão operacional, manutenção e exploração comercial dos imóveis. Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional. Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados para cada finalidade e devem ser respeitadas as normas e legislação vigente.

---

<sup>1</sup> Disponível no site: <https://www.abbt.org.br/home>



### 5.1. EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Os ramos de atividades a serem disponibilizados nos imóveis, a serem definidos pela CONCESSIONÁRIA, devem estar contidos na lista apresentada abaixo:

- Lanchonete
- Bar/botequim
- Sorveteria/açaí
- Choperia
- Cafeteria
- Caldo de cana
- Água de coco
- Restaurante

Os produtos a serem comercializados serão definidos pelo concessionário, podendo inclusive segmentar a oferta de produtos nos 4 (quatro) quiosques da orla do banhado, criando uma sinergia entre os serviços oferecidos em cada quiosque.

Fica autorizado o comércio de bebidas alcoólicas, sendo terminantemente proibida sua venda para menores de idade.

### 5.2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para efeito de qualificação técnica, deve ser apresentada a comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto, por meio da apresentação de contratos firmados ou atestado(s) de capacidade técnico-operacional emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante possui experiência:

- Na administração, operação, gerenciamento e manutenção de empreendimentos com as mesmas características de bar/restaurante/lanchonete, com área construída de no mínimo 90,71 m<sup>2</sup>; ou;
- Exercício regular de pelo menos uma das atividades listadas no item 5.1 por no mínimo 12 (doze) meses ininterruptos.

## 6. DOS PRAZOS E OUTORGA FIXA

A CONCESSÃO DE USO terá o prazo de 10 (dez) anos, com OUTORGA FIXA MENSAL prevista em R\$ 6.353,42 (seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e dois centavos), que será pago em parcelas mensais consecutivas – valor este sujeito ao julgamento consoante critérios definidos em edital.

O valor da OUTORGA FIXA MENSAL será corrigido a cada 12 (doze) meses pelo índice IPC-FIPE acumulado no período.





Para definição do valor da OUTORGA FIXA MENSAL, foi utilizado o valor locatício médio nas regiões próximas aos quiosques de R\$35,02/m<sup>2</sup> (já com o percentual de 30% de desconto inicial proposto) que se encontra detalhado no SUBANEXO D – Estudo de Valores Locatícios Praticados, multiplicado pela área dos quiosques.

## 7. INVESTIMENTOS

A contar da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), a CONCESSIONÁRIA poderá realizar os seguintes investimentos:

- Reforma da fachada para adaptação à identidade visual da marca da CONCESSIONÁRIA e/ou “*naming rights*”.
- Reforma da disposição dos equipamentos nos imóveis, desde que previamente autorizado pelo PODER CONCEDENTE.
- Construção/instalação de móveis para o desenvolvimento das atividades.
- Instalação de mesas e cadeiras móveis para melhorar a prestação de serviço.
- Instalação de ombrelones e/ou guarda-sóis.
- Instalação de bens móveis e equipamentos inerentes à atividade a ser desenvolvida.

Para o início da operação, através de estimativas disponíveis na internet, foi estimada a necessidade de investir R\$ 228.319,00, já considerado um capital de giro inicial da ordem de R\$ 15.000,00. De modo a manter a qualidade do espaço e conseqüentemente a prestação dos serviços, foram previstos reinvestimentos de R\$ 20.000,00, a cada 3 (três) anos, para eventuais reparos e trocas de equipamentos.

### 7.1. INVESTIMENTOS OPCIONAIS

Ao longo da CONCESSÃO DE USO, há a sugestão de que a CONCESSIONÁRIA proceda uma constante busca pela melhoria dos serviços prestados aos seus clientes. Para que isso aconteça, o PODER CONCEDENTE sugere os seguintes investimentos para que a CONCESSIONÁRIA estude a melhor forma de viabilizá-los:

- Tomadas com painéis fotovoltaicos para uso dos clientes;
- Circuito fechado de câmeras de vigilância.

### 7.2. CUSTOS OPERACIONAIS

A operação dos imóveis prevê custos estimados em R\$ 1.024.237,00 anuais, conforme consta no ANEXO IA – EVTE – Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial, e serão suportados pela CONCESSIONÁRIA durante os 10 (dez) anos da vigência contratual.



### 7.3. EQUIPE DE COLABORADORES

A equipe de colaboradores foi dimensionada da seguinte forma:

- 4 colaboradores para os serviços de limpeza;
- 3 colaboradores para o serviço de segurança em regime 12x36;
- 10 colaboradores para os serviços de garçom, com escala a ser definida;
- 6 colaboradores para os serviços de cozinha;
- 2 colaboradores para os serviços de manutenção;
- 2 colaboradores para os serviços administrativos.

Os valores estimados encontram-se melhor detalhados no ANEXO IA – EVTE – Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial.

## 8. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

8.1.A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e no CONTRATO, terá direito a:

1. Explorar o OBJETO da CONCESSÃO DE USO com ampla liberdade empresarial e de gestão de suas atividades, observadas as limitações e condicionantes fixadas no CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para CONTRATOS e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
2. Receber a ÁREA DA CONCESSÃO DE USO e os bens concedidos no prazo determinado e no estado em que se encontra;
3. Captar e gerir os recursos financeiros necessários à exploração do OBJETO;
4. Fazer jus à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma do CONTRATO;
5. Subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO, nos termos da legislação e do CONTRATO;
6. Fazer jus a decisões do PODER CONCEDENTE nos prazos estipulados;
7. Indicar o horário de funcionamento dos QUIOSQUES, respeitados todos os requisitos definidos pela regulamentação incidente e pelo CONTRATO e seus ANEXOS a respeito dos parâmetros de qualidade de prestação dos SERVIÇOS;
8. É facultada à concessionária, a exploração do “*naming rights*” dos QUIOSQUES, a qual deverá seguir o seguinte padrão:
  - “Quiosque – (nome escolhido a ser aprovado)”; ou,



- “Lanchonete – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Restaurante – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Bar – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Choperia – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Botequim – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Sorveteria – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Açaí – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Caldo de cana – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Água de coco – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Restaurante – (nome escolhido a ser aprovado)”;
  - “Cafeteria – (nome escolhido a ser aprovado)”.
9. O nome escolhido deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE para aprovação prévia.
10. Distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos no CONTRATO; e
11. Explorar econômica e comercialmente os QUIOSQUES para obtenção de receitas previstas no termo de referência ou quaisquer outras receitas acessórias, desde que se trate de atividades que não impactem o seu bom funcionamento e a plena execução do CONTRATO de CONCESSÃO DE USO.
- 8.2. Compete à CONCESSIONÁRIA** entre outras atribuições previstas em contrato, também:
1. Manter, durante a vigência do CONTRATO, as qualificações técnica, econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do CONTRATO, para a consecução de todas as obrigações estabelecidas no CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas;
  2. Cumprir e respeitar as cláusulas e condições do CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL apresentada e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO ou outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade, e demais condicionantes para a execução do OBJETO da CONCESSÃO DE USO;



3. Cumprir as obrigações contidas no CONTRATO e no ANEXO ÚNICO, especialmente no Termo de Referência, mantendo o PODER CONCEDENTE informado a respeito das atividades executadas para tanto;
4. Adotar ações que tenham por foco durante todo o período da execução contratual a transformação dos QUIOSQUES em centros de interesse para a população e fomento à circulação de pessoas e ao desenvolvimento econômico.
5. O pagamento pontual da OUTORGA FIXA MENSAL, nos termos do item 6 deste TERMO DE REFERÊNCIA.
6. Responsabilizar-se por todas as reformas, reestruturações e adaptações e qualquer serviço de instalação e montagem necessárias ao desempenho de suas atividades, no decorrer da vigência do CONTRATO;
7. Toda obra de reforma, reestruturação, adaptação e/ou modificação deverá ter a anuência do PODER CONCEDENTE.
8. É de responsabilidade única e exclusiva da CONCESSIONÁRIA prover a adequação dos espaços, para as suas atividades, sem qualquer ônus presente ou futuro para o PODER CONCEDENTE, inclusive com a elaboração dos respectivos projetos executivos e cronogramas;
9. Manter a ÁREA DA CONCESSÃO DE USO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO DE USO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
10. Garantir que toda ÁREA DA CONCESSÃO DE USO esteja em conformidade com os padrões de acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar de acordo com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15, o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las, notadamente após a conclusão dos Investimentos necessários;
11. Se responsabilizar pelo fornecimento de completa infraestrutura de energia, comunicação, água, gás, saneamento e quaisquer outras necessárias ao bom funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos dos QUIOSQUES – exceção feita ao Parque Ribeirão Vermelho e ao Parque Alberto Simões, onde o PODER CONCEDENTE será responsável pelo fornecimento de água e energia hoje existentes, até que sejam concluídas as obras de separação do consumo;



12. Captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO do CONTRATO;
13. Assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
14. Assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO do CONTRATO, assim como pelo uso indevido de patentes e/ou de direitos autorais;
15. Assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO DE USO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas no CONTRATO;
16. Observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais correspondentes, sempre que solicitado;
17. Responsabilizar-se pelos danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer os seus funcionários ou terceiros, em razão de acidentes, de ação ou de omissão, dolosa ou culposa de seus prepostos ou de quem em seu nome agir;
18. É vedada a SUBCONCESSÃO do objeto contratado;
19. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados;
20. Os CONTRATOS celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros a que se refere o inciso XIX reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE;
21. Os pagamentos de todas as despesas, exemplificativamente – de água, energia elétrica, telefone, gás, internet, encargos trabalhistas, IPTU, taxas, seguros, reformas e manutenções do imóvel objeto da licitação, etc., deverão ser efetuados, pontualmente pela CONCESSIONÁRIA, diretamente nos órgãos recebedores, e a cópia dos respectivos comprovantes deverão ser entregues para o PODER CONCEDENTE sempre que solicitado.
22. Conservar e manter atualizados todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO DE USO em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica, ou término da sua vida útil, e, ainda, promover os reparos ou modernizações necessários à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;



23. Prover os serviços de zeladoria na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom funcionamento dos QUIOSQUES, incluindo a execução de serviços de limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo o manejo adequado de resíduos sólidos produzidos;
24. Prover os serviços de segurança 24 horas não armada nos QUIOSQUES DA ORLA DO BANHADO;
25. Garantir o controle integrado em toda ÁREA DA CONCESSÃO de pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários, devendo, sempre que necessário, proceder a realização de desratização, dedetização ou demais procedimentos análogos;
26. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança, higiene e do trabalho, cabendo à fiscalização aos órgãos municipais, estaduais e federais;
27. Caberá à CONCESSIONÁRIA, quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE ou exigido pela legislação, providenciar todo e qualquer tipo de licença, alvarás ou certidões, junto aos órgãos competentes, inclusive o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
28. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta (*compliance*);
29. Contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO DE USO nos termos do CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO DE USO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;
30. Entregar ao PODER CONCEDENTE cópia das apólices de seguros e comprovantes de pagamento de prêmios, bem como das suas eventuais renovações, nos termos do CONTRATO;
31. Obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO DE USO, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para a sua obtenção junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e custos envolvidos;
32. Manter atualizados durante a vigência do CONTRATO, os documentos exigidos na habilitação e contratação;
33. Manter atualizadas todas as licenças, alvarás e autorizações, sempre que aplicáveis, junto aos órgãos responsáveis;
34. Informar ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO DE USO sejam retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem



de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;

35. Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
36. Submeter ao PODER CONCEDENTE, para aprovação prévia, qualquer nos projeto de alteração a ser elaborado relativo ao OBJETO da CONCESSÃO DE USO;
37. Comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;
38. Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, relatório com as queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS recebidos pelo sistema 156, bem como as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso.
39. Publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei Federal nº 6.404/1976, se o caso;
40. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo, dentre outros itens, o balanço patrimonial e a demonstração de resultados correspondentes; e relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) do cumprimento do indicadores de desempenho; (iv) das obras realizadas; (v) das atividades de manutenção; e (vi) outros dados relevantes;
41. Manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS;
42. Manter o PODER CONCEDENTE mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras eventualmente realizadas;
43. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o PODER CONCEDENTE, incluindo-se a quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes e estágio das negociações e condições dos CONTRATOS de FINANCIAMENTO;
44. Cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO do CONTRATO, bem



como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas eventuais subcontratadas;

45. Atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
  46. Indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos (preposto), com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE, indicando as formas para contato (telefone, e-mail, endereço postal);
  47. Responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Municipal, etc.), concessionárias de serviços públicos e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO do CONTRATO, firmando em nome próprio os requerimentos, protocolos, recursos e demais formas pertinentes, por força da delegação outorgada por meio da CONCESSÃO DE USO celebrada;
  48. Manter em arquivo todas as informações sobre os serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO DE USO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
  49. Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
  50. Autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pelo Poder Público para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO;
  51. Autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo nos QUIOSQUES, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO; e,
  52. Findo o prazo da CONCESSÃO DE USO, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar os imóveis no prazo de 30 (trinta) dias úteis, sem que haja qualquer compensação referente à utilização ou quanto aos bens ou benfeitorias de qualquer espécie, incorporadas aos imóveis.
- 8.3.** Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO DE USO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO DE USO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das





atividades da CONCESSÃO DE USO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final do CONTRATO.

- 8.4. Os casos de descumprimento deste item 8 ensejarão a aplicação de sanções conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO DE USO.

## 9. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

9.1. Compete ao PODER CONCEDENTE entre outras previsões em contrato:

1. Transferir a posse do imóvel para a CONCESSIONÁRIA no dia seguinte à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.).
2. Estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio ambiente e conservação;
3. Realizar a publicação resumida do instrumento de CONTRATO e seus aditivos na Imprensa Oficial, dentro dos prazos estabelecidos por lei.
4. Analisar, propor adequações e aprovar todos os projetos executivos e suas eventuais modificações;
5. Responsabilizar-se pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos anteriores emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO DE USO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE;
6. Operar os QUIOSQUES até a data de emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) e assistir à CONCESSIONÁRIA na transição da operação;
7. Fornecer à CONCESSIONÁRIA todas as informações que lhe estejam disponíveis e sejam relevantes para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO DE USO;
8. Fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo do CONTRATO;
9. Indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsável(is) pelo acompanhamento do CONTRATO;
10. Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento do CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;



11. Analisar no menor tempo possível o nome escolhido para o “*naming rights*”, o qual somente será utilizado após sua prévia aprovação.
12. Aplicar as sanções e penalidades e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do CONTRATO, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
13. Comunicar por escrito qualquer falta, deficiência, ou não conformidades na execução dos SERVIÇOS, assim que identificados, para imediata correção pela CONCESSIONÁRIA;
14. Comunicar por escrito qualquer solicitação de reparo ou reposição de infraestrutura, equipamentos ou qualquer solicitação/reclamação a respeito das atividades desempenhadas;
15. Exigir o pronto reparo pela CONCESSIONÁRIA de qualquer falha construtiva ou de funcionamento, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO;
16. Encaminhar à CONCESSIONÁRIA as queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, referentes ao objeto do contrato, recebidos pelo sistema 156, ao preposto indicado na forma do Item 17.1. do EDITAL;
17. Fornecer água e energia elétrica para os Quiosques-lanchonete localizados no Parque Ribeirão Vermelho e no Parque Alberto Simões, nas condições que se encontram hoje, até que sejam concluídas as obras de separação do consumo.

## 10. INDICADORES DE DESEMPENHO

O desempenho da CONCESSIONÁRIA será verificado pelo PODER CONCEDENTE ao longo de toda a CONCESSÃO DE USO através dos seguintes indicadores:

1. Obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para todos os imóveis em até 6 (seis) meses a partir da emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.);
2. Desenvolvimento de atividades em conformidade com o item 5.1 deste Termo de Referência;
3. Controle integrado de pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários.
4. Segurança 24 horas nos Quiosques da Orla do Banhado.
5. Manutenção das instalações hidrossanitárias, elétricas, luminotécnicas em excelente estado de uso, funcionamento, conservação e manutenção.

Os casos de descumprimento dos indicadores de desempenho ensejarão a aplicação de sanções conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO DE USO.



## **11. BENS REVERSÍVEIS**

São bens reversíveis da CONCESSÃO DE USO, os prédios e os demais bens eventualmente incluídos no Termo de Entrega dos Bens Reversíveis a ser firmado na data de emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.), momento em que ocorrerá a transferência substancial dos riscos e benefícios decorrentes do controle do ativo.

Quando do término da CONCESSÃO DE USO, todos estes bens serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, sendo obrigatório estar em bom estado de utilização por pelo menos mais 2 (dois) anos.

## **12. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**

A CONCESSIONÁRIA se compromete em manter todos os Laudos e Licenças dos imóveis dentro do prazo de validade e em conformidade com a legislação vigente durante toda a vigência do contrato, dentre eles:

- Habite-se
- AVCB
- Seguro

## **13. DOS SEGUROS**

Além dos seguros a que está por lei obrigada, a CONCESSIONÁRIA contratará até o início da operação integral dos serviços e atividades inerentes às atividades do bem concedido e manterá em vigor ao longo da execução do Objeto, o Seguro de responsabilidade civil visando à cobertura de danos materiais e morais impostos a terceiros, usuários ou não, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência da CONCESSIONÁRIA, de seus agentes.

Os investimentos iniciais previstos no CONTRATO e seu ANEXO ÚNICO deverão estar cobertos pelo seguro contratado pela CONCESSIONÁRIA, com cobertura total de dano aos imóveis em suas áreas externas e internas, pisos, dos equipamentos, do mobiliário, causados por roubo, furto, incêndio, raio, explosão, vendaval, descargas elétricas e outros acidentes.

O serviço objeto da CONCESSÃO DE USO não poderá ser iniciado sem que a CONCESSIONÁRIA comprove ao PODER CONCEDENTE que a apólice do seguro exigido se encontre em vigor e com as devidas coberturas.

As apólices deverão prever como beneficiário o PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO DE USO e garantindo nas apólices de seguro, a cobertura total em caso de sinistro.

Os valores das apólices deverão ser previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.



#### **14. SUBANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA**

São partes integrantes deste termo de referência:

- SUBANEXO A – Projetos da Lanchonete do Parque Alberto Simões
- SUBANEXO B – Projetos da Lanchonete do Parque Ribeirão Vermelho
- SUBANEXO C – Projetos dos Quiosques da Orla do Banhado
- SUBANEXO D – Estudo de Valores Locatícios Praticados

#### **15. EVTE – Estudo e Viabilidade Técnica e Econômica Referencial**

O Estudo e Viabilidade Técnica e Econômica Referencial é parte integrante deste Termo de Referência e encontra-se identificado como Anexo IA.

Seu escopo é meramente referencial, e não é vinculante para qualquer efeito, aí incluída a verificação do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO de CONCESSÃO DE USO.

---

Alexandre Blanco Nema

Assessor de Projetos Especiais