



Prefeitura Municipal de Cruzeiro Estado de São Paulo

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – DO OBJETO DA LICITAÇÃO

1.1 – O objeto da licitação é a **SELEÇÃO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A CONCESSÃO ONEROSA DO BOSQUE MUNICIPAL DE CRUZEIRO “VEREADOR ROGÉRIO MARIANO”, DESTINADA A EXPLORAÇÃO DE SERVIÇOS E/OU DIREITO REAL DE USO, TOTAL OU PARCIAL.**

1.2 – O objeto desta futura contratação encontra-se fundamentado na Lei Municipal nº 5.216, de 27 de julho de 2022.

1.3 – O objeto da presente concessão deverá abranger:

a. execução de atividades de promoção de investimentos, conservação, operação, manutenção e exploração econômica;

b. a elaboração de projetos, a realização de obras, a prestação de serviços e a exploração econômica de atividades e visitação.

2 – DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 - O Bosque de Cruzeiro nos termos da Lei Municipal nº 3.706, de 19 de agosto de 2005 é instituído como uma ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico do Município de Cruzeiro, remanescente de Mata Atlântica em uma região de fácil acesso. Sua localidade é denominada Retiro da Mantiqueira, confrontando com a rua Rui Cotrim, rua Pedro Ribeiro da Silva, rua Sebastião Vieira da Silva e rua Duque de Caxias possuindo uma área de 89.146,48 m², nos termos do Decreto nº 734 de 18 de dezembro de 1979. A área verde reúne num único lugar a tranquilidade do contato com a natureza que ajuda na melhora da qualidade de vida. Possuindo demais potencialidades a serem cuidadosamente exploradas em prol da população e do meio ambiente.

2.2 - O Município é o proprietário da área;

2.3 – A concessão onerosa tem como finalidade a exploração de serviços e/ou direito real de uso, total ou parcial, da área do Bosque Municipal, visando criar e favorecer as condições à exploração do seu potencial, conforme fundamenta a Lei Municipal nº 5.216, de 27 de julho de 2022, citando também como objetivo:

a) permitir, criar e favorecer condições à exploração do potencial das áreas;



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

- b) adequar a distribuição espacial da população, disciplinando, paralelamente, a localização das atividades econômicas e sociais, compatibilizando-as com as características do Município;
- c) integrar, harmoniosamente, a área urbana e rural do Município;
- d) promover o bem-estar social, criando e estimulando, no Município, condições razoáveis de existência;
- e) proteger, em benefício geral da comunidade, os recursos naturais locais;
- f) disciplinar, em função das respectivas destinações, a implantação de edificações nos lotes ou terrenos;
- g) favorecer as condições de desenvolvimento social e econômico das comunidades do entorno das áreas.

2.4 – Também, justifica-se a concessão onerosa para desenvolver as potencialidades do Município tendo como fator principal o fomento as práticas de educação ambiental, recreação, cultura, lazer, esporte, cultura e turismo, bem como, salvaguardar o patrimônio público e dar cumprimento à sua função social, garantindo benefício ao Município e aos seus cidadãos, destinando esse imóvel ao desenvolvimento de atividades comerciais, a serem executadas pela futura concessionária;

2.5 – Por fim, justifica-se a concessão para obter a edificação e operação que incremente a atividade econômica do Município; aumente a arrecadação de tributos e gere emprego, qualificação profissional, renda e benefícios à população local.

3 - DA BREVE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Histórico do imóvel denominado Bosque Municipal:

a. Terreno situado nesta cidade à rua Rui Cotrim, constituído do Espaço de Lazer do Loteamento denominado “Retiro da Mantiqueira”, com as seguintes medidas e confrontações: A referida área tem seu formato irregular com início no ponto 0 (zero), locado no alinhamento da rua Ruim Cotrim, deste ponto segue em linha reta até o ponto A, na distância de 112,42 metros, e rumo $11^{\circ}38'35''\text{SW}$, confrontando com área pertencente à Prefeitura Municipal de Cruzeiro; deste ponto deflete à direita até o ponto B, na distância de 44,25 metros e ângulo interno de $167^{\circ}56'46''$, confrontando com área pertencente à Prefeitura Municipal de Cruzeiro; deste ponto deflete á direita até o ponto C, na distância de 18,83 metros e ângulo interno de $167^{\circ}14'08''$, confrontando com área pertencente à Prefeitura Municipal de Cruzeiro; deste ponto deflete à direita até o ponto



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

D, na distância de 241,88 metros a ângulo interno de $100^{\circ}29'59''$, confrontando com área pertencente à Prefeitura Municipal de Cruzeiro; deste ponto deflete à direita até o ponto E, na distância de 80,82 metros e ângulo interno de $21^{\circ}04'14''$, confrontando com a rua Pedro Ribeiro da Silva; deste ponto segue em linha curva até o ponto F com o desenvolvimento de 22,12 metros, confrontando com a rua Pedro Ribeiro da Silva; deste ponto segue em linha reta até o ponto G, na distância de 53,48 metros, confrontando com a rua Pedro Ribeiro da Silva; desse ponto segue em linha curva até o ponto H, com o desenvolvimento de 10,75 metros confrontando com a rua Pedro Ribeiro da Silva; deste ponto segue em linha reta até o ponto I, na distância de 104,46 metros, confrontando com a rua Rui Cotrim; deste ponto segue em linha curva até o ponto O (zero), inicial, com o desenvolvimento de 33,69 metros, encerrando a área de 20.868,00 m². Proprietária: Prefeitura Municipal de Cruzeiro, pessoa jurídica de direito público, CNPJ/MF nº 46.668.596/0001-01, com sede nesta cidade à rua Capitão Néco, 18, centro. Registro Anterior: nº 25 do livro 8-A. Cruzeiro, 28 de junho de 2006. O Substituto do Oficial (Nelson Dias de Barros Junior). Matrícula nº 23904; Inscrição Municipal nº 3.127.0530.001

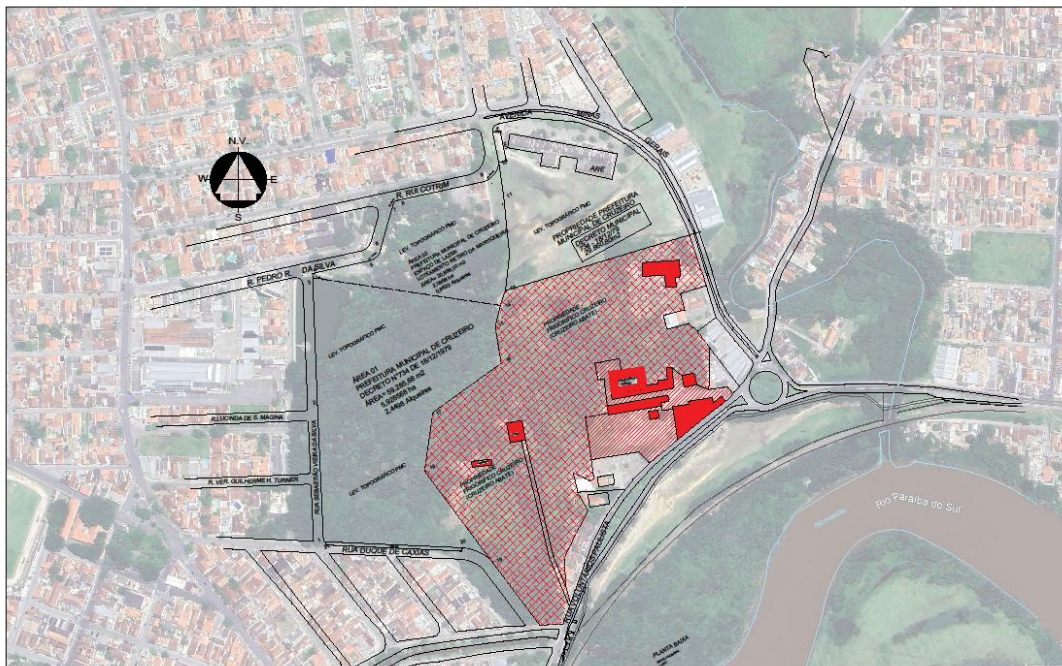


Figura 01– Objeto da Concessão



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

4 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA DESTA CONCESSÃO

4.1 – A concessão terá o prazo de 30 (trinta) anos, prorrogável por igual período à critério da Administração Pública.

4.1.1 – A renovação descrita no subitem 4.1, poderá ser automática por igual período desde que esteja em dia com os objetivos constantes no contrato e em comum acordo com as partes envolvidas.

4.2 – A concessão vincular-se-á à finalidade específica prevista na Lei Ordinária Municipal nº 5.216/2022 e em contrato administrativo, constituindo-se o desvio de finalidade como causa suficiente de sua rescisão, independentemente de qualquer outra.

4.3 – A concessão confere à concessionária direito pessoal intransferível a terceiros, pelo que lhe é vedada a transferência.

5 – DA GARANTIA CONTRATUAL

5.1 – Será exigida, como condição para celebração do ajuste, a garantia contratual no valor de 5% (cinco por cento) do valor total do Contrato, para assegurar a sua adequada execução e concessão de uso, que deverá ser entregue no ato da assinatura do ajuste.

5.2 – A garantia poderá ser prestada por uma das seguintes modalidades:

- a) caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;
- b) seguro-garantia, na forma da legislação aplicável;
- c) fiança bancária, que deverá conter:

c.1 - prazo de validade que deverá corresponder ao período de vigência do contrato;

c,2 - expressa afirmação do fiador de que, como devedor solidário, fará o pagamento que for devido, independente de interpelação judicial, caso o afiançado não cumpra suas obrigações;

c.3 - renúncia expressa do fiador ao benefício de ordem e aos direitos previstos nos artigos 827 e 838 do Código Civil Brasileiro;

c.4 - cláusula que assegure a atualização do valor afiançado,



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

6 - DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - A Concessionária deverá, promover adequações ao imóvel (Bosque Municipal), com a construção, readequação, revitalização das áreas, nos seguintes moldes:

6.1.1 *Espaço Gastronômico – Restaurante, Cafeteria, Lanchonete, Doceria e Praça de Alimentação;*

6.1.2. *Concha Acústica – Apresentações Musicais;*

6.1.3. *Sistema de som – autôfalantes em locais estratégicos com música ambiente;*

6.1.4. *Rede de Internet – WIFI aberta ao público;*

6.1.5. *Circuito ecológico de aventura – Arvorismo e tirolesa;*

6.1.6. *Esportes Radicais – Slackline, Parede de Escalada;*

6.1.7. *Academia ao ar livre;*

6.1.8. *Sistema de iluminação;*

6.1.9. *Infraestrutura de Sanitários e bebedouros, com acessibilidade;*

6.1.10. *Infraestrutura de trilha ecológica e pista de caminhada;*

6.1.11. *Pedalinhas;*

6.1.12. *Reforma no tradicional Tobogã (escorregador) e nos demais brinquedos;*

6.1.13. *Implantação de novos brinquedos, e com acessibilidade;*

6.1.14. *Espaço de convívio para os Pet's;*

6.1.15. *Melhor destinação para os espaços em desuso. Exemplo: Piscina desativada;*

6.1.16. *Promover a acessibilidade no Bosque;*

6.1.17. *Monitores para os visitantes;*

6.1.18. *Infraestrutura de segurança, câmeras e cercas elétricas;*

6.1.19. *Lixeiras – Coleta Seletiva de Recicláveis;*

6.1.20. *Locais instagramáveis.*

6.2. A concessionária será responsável pela construção, custeio e manutenção do Bosque Municipal, sendo que tais investimentos não serão indenizados pelo Município, incorporando-se ao bem concedido.

6.3. A concessionária poderá realizar no imóvel outras obras e melhorias necessárias ao cumprimento da finalidade desta concessão de uso, sempre mediante prévia anuência do Município por meio da Secretaria Desenvolvimento Econômico e Turismo e demais órgãos de controle.

6.4. A concessionária deverá apresentar um Plano de Trabalho de melhorias e reformas dos brinquedos e instalações do Bosque em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato. Devendo esse passar pelo crivo da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

6.5. A concessionária deverá apresentar à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, previamente, no prazo de 60 (sessenta) dias, os Projetos para a implantação/construção/readequação relacionados aos itens 6.1.1, 6.1.2, 6.1.8, 6.1.9,



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

6.1.15, a qual deverá dar o aceite.

6.6. A concessionária deverá entregar todas as adequações do Item 6.1 em até 12 (doze) meses.

7 – DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

7.1. O critério de julgamento será o de maior valor de outorga fixa;

7.2. Poderão participar da licitação, isoladamente ou reunidas em consórcio, as sociedades e pessoas jurídicas, entidades brasileiras ou estrangeiras, cuja natureza e objeto sejam compatíveis com as obrigações e atividades previstas na concessão;

7.3. Será exigida, como condição para celebração do ajuste, a constituição de sociedade de propósito específico para exploração da concessão, nos termos previstos no edital;

7.4. Deverá ser contratado verificador independente para aferição dos indicadores de desempenho estabelecidos no contrato;

7.5. Será exigido ônus de fiscalização da concessionária.

8 – DO CONTRATO

8.1. Do contrato de concessão deverão constar encargos, cláusulas, termos e condições, na forma desta Lei e do respectivo regulamento, que garantam, no mínimo:

I. utilização das áreas e bens somente para os fins previstos na concessão;

II. impossibilidade de transferência de bens e áreas do Município e direitos a qualquer título;

III. prerrogativas inerentes ao exercício do poder de fiscalização da Administração sobre o uso e a integridade ambiental das áreas concedidas e da consecução de seus fins;

IV. sanções nos casos de rescisão ou de não cumprimento, total ou parcial, do contrato;

V. mecanismos de promoção do desenvolvimento sustentável das populações existentes no interior das áreas concedidas e no seu entorno;

VI. mecanismos de avaliação do cumprimento do escopo da concessão, incluindo parâmetros de preços e indicadores de qualidade dos serviços prestados aos usuários.

8.2. Em razão de ser uma área situada no interior de Unidade de Conservação (UC),



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

deverá ser respeitada a Lei Federal nº 9985/2000, bem como seu plano de manejo, ficando a concessionária responsável por eventuais crimes ambientais cometidos.

8.3. O contrato será rescindido nas seguintes hipóteses:

I. inadimplemento de obrigações legais ou contratuais, especialmente no que tange à legislação ambiental incidente sobre as áreas concedidas;

II. transferência do uso dos imóveis e áreas da unidade pelo concessionário a terceiros, inclusive para instalação de antenas;

III. alteração do uso dos imóveis, pelo concessionário, para fins diversos aos previstos no contrato e termo de referência.

9 – DO VALOR DA CONCESSÃO

9.1. O valor a ser ofertado não poderá ser inferior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais e deverá ser recolhido a partir da data da assinatura do Contrato.

9.2. O índice para correção da locação mensal será o IGP-M ou outro índice acumulado que venha a ser substituído no Contrato.

10 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

10.1. A empresa concessionária deverá entregar todas as adequações definidas no Item 6, em até 12 (doze) meses.

10.2. Manter o bem valorado em bom estado de conservação, de acordo com as diretrizes e especificações definidas no Edital Licitatório;

10.3. Permitir o livre acesso (sem cobrança de ingresso) as instalações do Bosque;

10.4. Obter todas as licenças necessárias junto aos órgãos competentes antes de iniciar a execução de qualquer obra;

10.5. Obedecer à supervisão e fiscalização, a qualquer tempo, da Prefeitura Municipal de Cruzeiro – SP.

10.6. Assumir todas as despesas necessárias ao cumprimento das obrigações relacionadas a utilização do imóvel objeto deste instrumento, em decorrência de celebração de contrato, convenio, ou contratação de prestação de serviços, seja como pessoa física ou jurídica, assim como com as obrigações trabalhistas de seus empregados contratados para esses fins, satisfazendo todos os encargos fiscais, tributários trabalhistas



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

e sociais.

10.7. Providenciar o pagamento de toda e qualquer taxa, tarifas, irnpostos ou qualquer despesa que venha a incidir sobre o imóvel;

10.8. Manter o Município livre e isento, em quaisquer circunstâncias, de toda e qualquer ação judicial, protesto, interpelação, reivindicação ou reclamação com base no presente contrato, bem como de todo e qualquer ressarcimento das despesas constantes no Plano de Conservação;

10.9. Incluir a logomarca da Prefeitura Municipal de Cruzeiro - SP nas PLACA(s) de identificação do(s) imóvel (s), as suas expensas, conforme orientação a ser dada pelo Município;

10.10. Apresentar relatório anual sobre o estado de conservação e preservação do bem ao Município.

11. DA VISITA TÉCNICA

11.1. A empresa interessada fica obrigada a fazer uma visita técnica ao local onde serão executadas as obras. Esta visita deverá ser realizada em até 24 (vinte e quatro) horas antes da data de realização da licitação.

11.2 - A visita técnica poderá ser agendada entre os horários vespertinos, das 9h00min às 14h00min.

11.3- A visita poderá ser agendada através do telefone (12) 3500-5690, com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo – Sr. Carlos Roberto da Silva Junior – Analista de Políticas Públicas.

RODOLFO MONTEIRO SCAMILLA
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo