



À PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

SECRETARIA MUNICIPAL DE COMPRAS

PREZADO (A) SENHOR (A) PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Assunto: SCM - Pedido de Esclarecimento de Edital de Licitação, referente ao Edital de CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 004/2023 - PMBC, que tem por objeto a concessão de direito real de uso a título oneroso de parte de um imóvel de propriedade do Município de Balneário Camboriú (SC), denominado Complexo Turístico Morro do Careca (CTMC), para a gestão, preservação, implantação de melhorias e equipamentos turísticos de interesse social, com sua respectiva reforma e manutenção, por até 20 (vinte) anos, admitida sua prorrogação por igual período.

CONSTRUTORA VALE DO OURO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 06.280.244/0001-51, com sede na Cidade de Ribeirão das Neves - MG, na Alameda das Águas, 67, Condomínio Vale do Ouro, neste ato representado por seu sócio administrador GUSTAVO NOGUEIRA GUILLEN TABOADA, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº MG-12.850.785 e inscrito no CPF/MF sob o nº 070.348.456-70, residente e domiciliado em Belo Horizonte - MG, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fulcro no item 16.20 do EDITAL do processo licitatório referido, apresentar:

#### **PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS**

Relativos aos itens arrolados a seguir, que integram o instrumento convocatório e seus anexos:

##### **I. ESTACIONAMENTO E ACESSO DE VEÍCULOS AO MORRO DO CARECA**

1. Os incisos III e IX da Clausula 4.2 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO, bem como as alíneas "c" e "k" da cláusula 9.2 do PROJETO BÁSICO, constante no ANEXO VII do EDITAL, definem, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, a possibilidade de exploração comercial das atividades de *transfer* até o topo do CTMC e de estacionamento.

2. O inciso IV da Clausula 4.3 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO ainda define a atribuição do Concessionário, responsável pela gestão do CTMC, de organizar o estacionamento e o acesso de veículos.

3. O item 3.1 do PROJETO BÁSICO, constante no ANEXO VII do edital, define que a área a ser concedida corresponde a 28.461,46 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e quarenta e seis centímetros), conforme o ANEXO VIII.

4. Outrossim, o ANEXO VIII apresenta a planta topográfica do terreno urbano, bem como o memorial descritivo da área reservada ao município, estando caracterizada a área a ser

concedida correspondente a 28.461,46 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e quarenta e seis centímetros).

5. A análise conjunta da MINUTA DO CONTRATO (ANEXO VI), do PROJETO BÁSICO (ANEXO VII) e do ANEXO VIII, porém, não permite a observação detalhada da área destinada ao estacionamento e do número de vagas disponíveis para exploração comercial, informação relevante para análise das possíveis receitas a serem auferidas pela Concessionária com a atividade de *transfer* e de estacionamento, relevantes para a viabilização do negócio.

6. Nesse sentido, PERGUNTA-SE:

- a. Qual a área total destinada ao estacionamento de veículos no CTMC?
- b. A Concessionária terá liberdade para a definição dos valores a serem cobrados para uso do estacionamento e do *transfer* até o topo do CTMC?
- c. A concessionária poderá intervir na área concedida, justificadamente e com aprovação prévia do Poder Concedente, para facilitar o acesso de veículos e eventualmente ampliar a área disponível para estacionamento?

## **II. DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA QUANTO À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE MÍDIA E IMAGEM DA ÁREA CONCEDIDA.**

7. A Cláusula 4.2 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO define todas as atividades que poderão ser desenvolvidas no CTMC, dentro das prerrogativas previstas no Termo de Concessão, mediante exploração comercial.

8. O inciso II da Clausula 4.3 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO define a atribuição do Concessionário, responsável pela gestão do CTMC, de dispor ao público em geral informações claras e visíveis quanto à:

- utilização do espaço público, inclusive banheiros;
- prestação de serviços de esportes permitidos no local e;
- orientação para instrução de voo e demonstração de equipamentos.

9. O inciso V da Clausula 4.3 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO define a atribuição do Concessionário, responsável pela gestão do CTMC, de promover a manutenção da sinalização, urbanização e paisagismo do local.

10. A exploração de publicidade e a utilização de *naming rights* constituem receitas importantes nos projetos de concessão de parques urbanos no Brasil, especialmente em virtude da gratuidade do acesso imposta pela administração pública. Neste EDITAL, o inciso X da cláusula 4.3 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO estabelece que o Concessionário deverá garantir ao público o total e livre acesso às áreas comuns de circulação do CTMC, sem a cobrança de quaisquer valores dos visitantes.

11. Diante disso, PERGUNTA-SE:

- a. A concessionária, ao realizar suas atribuições de disponibilização ao público em geral de informações claras e visíveis, bem como promover a sinalização do local, poderá explorar receitas com publicidade, por exemplo, fazendo uso de totens de sinalização e publicidade?
- b. No caso dos espaços internos da área concedida, como por exemplo a área de voo livre ou futuro “*sky view*”, a concessionária poderá explorar receitas com *naming rights* destes espaços?
- c. E no caso do nome Morro do Careca propriamente dito, a concessionária poderá explorar receitas de *naming rights* com o nome do Complexo Turístico?

### **III. DÚVIDAS QUANTO À PRÁTICA DE ATIVIDADES COMERCIAIS NA ÁREA DA CONCESSÃO**

12. A cláusula 4.2.5 do ANEXO VI - MINUTA DO CONTRATO estabelece que toda e qualquer venda de produtos e serviços no CTMC, somente poderá ser realizada com a autorização prévia do Concessionário, observando-se os ditames da Lei Municipal 4.633/2022 e legislações correlatas.

13. Considerando o exercício de atividades comerciais nas áreas concedidas, seja por meio de, por exemplo, utilização de quiosques ou através de ambulantes que ali circulam, PERGUNTA-SE:

- a. Está assegurada à Concessionária a exclusividade para o exercício de atividades comerciais, incluindo a prática destas por terceiros mediante sua prévia autorização?
- b. Na eventualidade de existirem licenças administrativas para prática de atividades comerciais no local, ainda em plena vigência, estas serão extintas após a assinatura do contrato de concessão?
- c. Assegurada a exclusividade para o exercício de atividades comerciais à Concessionária, será permitido a ela sublocar os espaços destinados a tal finalidade (espaços para alimentação, por exemplo)?

### **IV. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DO CTMC**

14. A Cláusula 13.8.4. constante no PROJETO BÁSICO (ANEXO VII) estabelece que no Plano de Operação deverá constar, dentre outros, o planejamento detalhado de funcionamento, os horários de atendimento, os horários do estacionamento, dos espaços gastronômicos e congêneres, os horários, procedimento, normas e funcionamento de carga e descarga e de circulação de mercadorias.

15. Diante disso, PERGUNTA-SE:

- a. Observando-se os ditames da Lei Municipal 4.633/2022 e legislações correlatas, existe a possibilidade de funcionamento do CTMC em período noturno, especialmente dos equipamentos turísticos de interesse social voltados à gastronomia, lazer, turismo e entretenimento?

### **V. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DO CONSÓRCIO**

16. A alínea “a” da cláusula 9.1. do EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA, estabelece que cada CONSORCIADO deverá atender individualmente às exigências relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do EDITAL.

17. A supracitada cláusula não versa sobre as exigências para qualificação econômico-financeira de cada CONSORCIADO.

18. Diante disso, PERGUNTA-SE:

a. Está correto o entendimento de que todos os CONSORCIADOS deverão atender individualmente aos requisitos estabelecidos na Cláusula 6.1.3. do EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA, em especial aos índices de liquidez geral ou liquidez corrente ou solvência geral igual ou superior a 1 (um)?

Sem mais para o momento, registram-se votos de elevada estima e consideração. Termos em que, pede esclarecimento.

GUSTAVO NOGUEIRA  
GUILLEN  
TABOADA:07034845670

GUSTAVO NOGUEIRA GUILLEN  
TABOADA:07034845670  
2023.03.29 15:49:48 -03'00'



## Protocolo 33.637/2023

Acompanhe via internet em <https://bc.1doc.com.br/atendimento/> usando o código: 399.616.802.022.328.166

Situação geral em 13/04/2023 14:47: Em tramitação interna

**Henrique Magalhães Neto**

henrique@construtoravaleadoouro.com.br

Para

SCM - Secretaria...

CC

SGA - DEPE - Protocolo Geral

SCM - Secretaria de Compras

3 setores envolvidos

SCM

SGA - DEPE

SCM - DOTE - CPL

Entrada\*: Site

Contatos participantes:

1. **Henrique Magalhães Neto**

Responsável Técnico

30/03/2023 15:50

## SCM - Pedido de esclarecimento de Edital de Licitação

À PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

SECRETARIA MUNICIPAL DE COMPRAS

PREZADO (A) SENHOR (A) PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Assunto: SCM - Pedido de Esclarecimento de Edital de Licitação, referente ao Edital de CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 004/2023 - PMBC, que tem por objeto a concessão de direito real de uso a título oneroso de parte de um imóvel de propriedade do Município de Balneário Camboriú (SC), denominado Complexo Turístico Morro do Careca (CTMC), para a gestão, preservação, implantação de melhorias e equipamentos turísticos de interesse social, com sua respectiva reforma e manutenção, por até 20 (vinte) anos, admitida sua prorrogação por igual período.

Segue pedido anexo.

### Contatos participantes

**Henrique Magalhães Neto -**

### Identificado como

Responsável Técnico



Revisar

Quem já visualizou?

2 ou mais pessoas

30/03/2023 15:50:33

E-mail para [henrique@construtoravaleadoouro.com.br](mailto:henrique@construtoravaleadoouro.com.br)

E-mail entregue, lido (2)

**Despacho 1- 33.637/2023**

30/03/2023 16:06 (Encaminhado)	Despacho A <b>CPL</b> para apreciação do pedido de esclarecimento.
SAMARONI B. <b>SCM</b> <b>SCM - DOTE - CPL...</b> A/C TIAGO R. CC	— Atenciosamente.  <i>Samaroni Benedet</i> Secretário de Compras Matrícula 11.326 Portaria nº 25.245/2018
Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas	
30/03/2023 16:06:54	SAMARONI BENEDET <b>SCM</b> arquivou.
30/03/2023 16:06:54	E-mail para henrique@construtoravaleadoouro.com.br <b>E-mail entregue, lido, clicado (4)</b> ⇐

<b>Despacho 2- 33.637/2023</b> 13/04/2023 14:47 (Respondido)	
TIAGO R. <b>SCM - DOTE - CPL</b> <a href="#">Henrique Magalhães Neto</a> henrique@construtoravaleadoouro.com.br CC	Prezado, Seguem as respostas referentes ao Edital de Licitação o Morro do Careca – Concorrência Pública 004/2023 – PMBC: <b>Item 6:</b> <i>a) Não existe anteprojeto apresentado no certame licitatório em questão a estacionamento e qualquer destinação de área deverá ser apresentada pelo concessionário em projeto especial para licença e aprovação dos órgãos competentes.</i> <i>b) Referida autorização está sujeita a aprovação de projeto especial e licença dos órgãos competentes.</i> <i>c) Referida autorização está sujeita a aprovação de projeto especial e licença dos órgãos competentes.</i> <b>Item 11:</b> <i>(a) Referida autorização está sujeita a aprovação de projeto especial e licença dos órgãos competentes.</i> <b>Item 13:</b> <i>(a) Desde que o exercício das atividades seja aprovado por projeto especial e a Concessionária obtenha as licenças dos órgãos competentes, ficará assegurada a exclusividade durante a vigência da concessão.</i> <i>(b) Desde que o exercício das atividades seja aprovado por projeto especial e a Concessionária obtenha as licenças dos órgãos competentes, a gestão dos espaços ficará a cargo da Concessionária.</i> <i>(c) Desde que o exercício das atividades seja aprovado por projeto especial e a Concessionária obtenha as licenças dos órgãos competentes, a gestão dos espaços ficará a cargo da Concessionária.</i> <b>Item 15.</b> <i>(a) Referida autorização está sujeita a aprovação de projeto especial e licença dos órgãos competentes.</i> <i>Claudineia da Costa Wolff</i> Diretora Departamento de Patrimônio e Serviços Públicos

**Item 18.**

(a) Sim.

Atenciosamente,

—  
**Tiago Ramos**  
*Assistente Administrativo*

Quem já visualizou?

13/04/2023 14:47:13

E-mail para [henrique@construtoravaleadoouro.com.br](mailto:henrique@construtoravaleadoouro.com.br)

Enviando 

Prefeitura de Balneário Camboriú - R. Dinamarca, 320, Nações, CEP 88338-900 • 1Doc • [www.1doc.com.br](http://www.1doc.com.br)

Impresso em 13/04/2023 14:47:13 por TIAGO RAMOS - Assistente Administrativo

"As críticas são a motivação para o sucesso." - *Vitorio Furusho*

