



PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO
Praça Leonardo Sell, nº 40 – Centro – Rancho Queimado – CEP 88470-000
Fones: (48) 3275-3100 – CNPJ 19.305.362/0001-19

CONTRATO Nº 49/2024

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE RANCHO QUEIMADO E A
EMPRESA BOKAS JARDIM ATLÂNTICO EIRELI EPP.

O MUNICÍPIO DE RANCHO QUEIMADO -SC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o número 82.892.357/0001-96, sediada na Praça Leonardo Sell, 40, Centro, neste representado por sua Prefeita Municipal CLECI APARECIDA VERONEZI, doravante designada simplesmente CONTRATANTE, e a empresa Bokas Jardim Atlântico Eireli EPP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.290.711/0001-59, com sede na Rua Max Schramm nº 3771, Bairro Jardim Atlântico, na cidade de Florianópolis, CEP: 88.095-001, neste ato representada por seu Sócio Administrador, Sr. Juarez Francisco Seghetto, CPF nº 611.236.760-20, denominado CONTRATADA, firmam o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO, de acordo com as cláusulas que seguem:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Concessão de direito de uso onerosa para exploração de bem público, concernente ao mirante no Município de Rancho Queimado/SC, localizado no Alto da Boa Vista, Rancho Queimado, Estado de Santa Catarina, denominado de Plataforma Panorâmica Alto da Boa Vista, visando à delegação à iniciativa privada das atividades de operação e exploração econômica, de acordo com a Lei Municipal nº 1836/2022.

1.2. A obra da Plataforma Panorâmica Alto da Boa Vista decorre do Contrato Administrativo nº 91/2021, do Processo Licitatório nº 72/2021 - Concorrência nº 1/2021, com recursos provenientes do Convênio Firmado com o Estado de Santa Catarina - SEF 00011718/2021, juntamente com a Agência de Desenvolvimento do Turismo de Santa Catarina-SANTUR.

1.3. O bem público a ser concedido será destinado a exploração econômica de suas dependências pelo concessionário;

1.4. O Concessionário poderá exercer a exploração comercial apenas do espaço do bem público, dentro dos limites legais e editalícios, não podendo o Concessionário locar ou sublocar o objeto desta concessão para terceiros, ou transferir a exploração da atividade objeto desta concessão, excetuando-se a locação ou sublocação para fins de melhor aproveitamento do espaço no intuito licitatório e para toda atividade que não denigre o caráter de ponto turístico do local.

1.5. Compete ao concessionário ainda, a conservação, operação e manutenção corretiva e preventiva dos bens da Concessão, além da exploração econômica da área da Concessão, e também o fornecimento dos bens e serviços necessários ao cumprimento das obrigações do objeto do Contrato, de modo a mantê-los em plena operação e capacidade para o cumprimento das obrigações constantes do Contrato durante toda a vigência do mesmo, de acordo com a Lei Municipal nº 1836/2022, este Edital e seus anexos, demais normas urbanísticas, de obras, de segurança, de saúde, de posturas e licenciamentos aplicáveis.

1.6. A edificação contém área total de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), constituída por 1 (um) mirante de vidro que se projeta sobre a Serra da Boa Vista e 1 (uma) edificação de apoio com bilheteria, sanitários e espaço multiuso, que deverá ser utilizado para 1 (um) estabelecimento alimentício (comidas e bebidas), 1 (uma) loja de souvenirs e 1 (uma) loja de roupas de inverno, a edificação conta ainda com uma cobertura acessível ao público, agregando mais um espaço para a contemplação da paisagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO

Praça Leonardo Sell, nº 40 – Centro – Rancho Queimado – CEP 88470-000

Fones: (48) 3275-3100 – CNPJ 19.305.362/0001-19

CLAUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1 - O contratado pagará o valor mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), pela cessão em voga, sendo este valor corrigido de acordo com o previsto no Edital. (IGPM)

CLAUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 - O prazo de cessão inicia-se com a firmação do presente e terá validade de até 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, pelo período máximo de 30 (trinta) anos, na forma da Lei.

CLAUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO:

4.1. Incumbe ao Concessionário:

a) A não utilização do espaço cedido para finalidade diversa da aprovada, assim como a proibição de transferência ou cessão do espaço ou das atividades objeto de exploração a terceiros, ainda que parcialmente, sem anuência expressa as Administração Pública Municipal;

b) Manter os serviços de exploração pela concessão, em perfeito funcionamento nos dias e horários de atividades habituais, bem como, nos dias de eventos, observando, porém, as regras públicas que trata da matéria;

c) Requerer a autorização e aprovação prévia e expressa da concedente nas hipóteses da realização de eventuais benfeitorias na área cedida, as quais, se autorizadas, não terão direito a qualquer tipo de ressarcimento ou indenização;

d) Zelar pela limpeza e pela conservação da área objeto da concessão, devendo providenciar, às suas expensas, as obras e serviços que se fizerem necessários para sua manutenção, bem como, os equipamentos necessários ao seu funcionamento;

e) Arcar com todas as despesas decorrentes da concessão de uso, bem como com eventuais tributos, taxas e tarifas;

f) Responder por todos os prejuízos causados ao Poder Público, aos usuários e a terceiros, ainda que haja qualquer atenuante ou excludente de responsabilidade;

g) Zelar pela limpeza da área interna e externa do bem, entende-se como área externa, o local em que o bem está inserido;

h) O fornecimento de todos os materiais necessários ao funcionamento do bem público, seja de limpeza, higiene, segurança e afins;

i) Manter em dia os Alvarás de Localização, funcionamento, sanitário e os demais;

j) Zelar e manter os bens objetos da concessão e também as demais instalações do bem em perfeito estado de conservação, pleno funcionamento e condições de uso, devendo comunicar a Concedente, quaisquer fatos que necessitem de manutenção, bem como quando e de que forma realizada tal manutenção, as quais dependerão de aprovação pela concedente;

k) Servir bebidas e alimentos em vasilhames que não causem danos a integridade física dos presentes;

l) Garantir que não serão vendidas ou servidas bebidas alcoólicas a menores de idade, bem como, a proibição da comercialização de cigarros;

m) Garantir que não serão expostas ou vendidas mercadorias não autorizadas ou ilegais;

n) Comunicar ao Poder Executivo, toda e qualquer ocorrência que seja necessária sua intervenção, visando a manutenção e prestação das atividades;

o) Oferecer aos usuários serviços, informações, infraestruturas e equipamentos de qualidade e compatíveis com os objetivos de criação do Mirante.

p) Ordenar o fluxo de usuários e de diferentes modais no interior da área da Concessão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO

Praça Leonardo Sell, nº 40 – Centro – Rancho Queimado – CEP 88470-000

Fones: (48) 3275-3100 – CNPJ 19.305.362/0001-19

- q) Garantir a implantação de ferramentas de controle e monitoramento da visitação na área da Concessão;
 - r) Garantir a qualidade ambiental da área da Concessão priorizando a implantação de infraestruturas, atividades e serviços com premissas sustentáveis e que gerem o mínimo impacto às características do meio ambiente.
 - s) realizar a divulgação, marketing e promoção do equipamento turístico;
 - t) conceder acesso à internet, a ser disponibilizada de forma gratuita aos visitantes;
 - u) Mobiliar a estrutura, de modo que seja confortável e de boa qualidade aos visitantes;
- 4.2. O vencedor da licitação terá o dever de conservar em perfeito estado os espaços físicos, além de responsabilizar-se pela segurança dos participantes e visitantes, bem como por toda a limpeza e manutenção do bem.
- 4.3. Pagar pontualmente o valor do objeto licitado.
- 4.4. Permitir a Administração Municipal a fiscalização e livre acesso ao bem, quando em serviço.
- 4.5. Qualquer evento extraordinário a ser realizado deverá o vencedor da licitação pedir autorização da Administração previamente a tais eventos.
- 4.6. As despesas relativas à energia elétrica e abastecimento de água serão de responsabilidade da licitante vencedora, bem como todas as outras despesas inerentes ao funcionamento do bem e de seu espaço público.
- 4.7. Manter o funcionamento, no mínimo, nos seguintes períodos: quinta a domingo e feriados, das 09h às 18h, podendo também, a critério da cessionária, funcionar em outros dias e períodos que desejar, porém com horário máximo de funcionamento até às 23h ou conforme autorizações fixadas em alvarás das autoridades competentes, tendo em vista as atividades exercidas nos espaços concedidos. (Em caso de divergência deverá ser respeitado o horário mais restritivo).
- 4.7.1. O item anterior poderá ser ajustado ao longo da execução do objeto, de acordo com a necessidade;
- 4.8. O licitante adjudicado deverá iniciar as atividades no prazo máximo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Contrato. O prazo previsto poderá ser suspenso ou prorrogado no caso de atraso na efetiva entrega da obra.
- 4.9. Disponibilizar móveis e utensílios de qualidade, a fim de oferecer conforto aos visitantes/clientes.
- 4.10. O licitante vencedor, deverá entregar a Administração Municipal, bem como manter a público, o Plano de Gestão e Operação, que deverá ser composto por no mínimo:
- a) Plano de Riscos e Contingência;
 - b) Plano de Emergência Contra Incêndio;
 - c) Plano de Gestão de Resíduos Sólidos e esgoto;
 - d) Plano de Segurança Patrimonial e dos usuários, e Controle de Acesso;
 - e) Plano de Manutenção;
 - f) Plano de limpeza;
 - g) Plano de Monitoramento de Impacto a Visitação;
 - h) Plano de Manutenção das Áreas Verdes;
 - i) Ouvidoria e pesquisa de Satisfação dos Visitantes e Comunidade; e
 - j) Plano de Comunicação e Divulgação;
 - k) Plano Operacional de funcionamento de Loja de Souvenirs que privilegie a produção de artesãos locais;
 - l) Plano Operacional de funcionamento de Lanchonete que ofereça bebidas e lanches;
 - m) Plano Operacional de funcionamento de estrutura de divulgação e informações turísticas que contribuam para o desenvolvimento de Rancho Queimado e região;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO

Praça Leonardo Sell, nº 40 – Centro – Rancho Queimado – CEP 88470-000

Fones: (48) 3275-3100 – CNPJ 19.305.362/0001-19

n) Plano Operacional de funcionamento de estrutura de registros fotográficos do local que contribua para a divulgação da região; e

o) Plano Operacional de funcionamento de atividades artísticas que promovam a cultura e divulguem a região;

4.10.1. O Plano de Gestão e Operação poderá ser ajustado pelo licitante vencedor, caso seja solicitado pela Administração Municipal.

4.10.2. O Plano de Gestão e Operação deverá obedecer às normas legais, e deverá ser atualizado anualmente, ou quando necessário em casos extraordinários, sendo que a Administração Municipal deverá aprovar toda e qualquer alteração.

4.11. A Concessionária deverá entregar a Administração Municipal, mensalmente, em até 5 (cinco) dias úteis após o término de cada mês, o relatório operacional, onde devem constar no mínimo as seguintes informações:

a) Bilhetagem do acesso à área da Concessão, com os números de visitação verificados no período, apresentando os dados tanto de entradas inteiras como meia entradas e isenções;

b) Faturamento da Concessionária, discriminado por origem e tipo de receita; e

c) Relatório de Ouvidoria, contendo registros de uma avaliação quantitativa das reclamações/queixas, sugestões, elogios e outros comentários apontados pelo público;

4.12. A Concessionária deverá ainda, entregar a Administração Municipal, anualmente, em até 90 (noventa) dias corridos posteriores a cada aniversário do Contrato, o Relatório Anual da Concessão, consolidando as atividades e os encargos desenvolvidos durante os últimos 12 (doze) meses da Concessão.

4.13. Fica estabelecido que, durante o prazo da Concessão, a Concessionária terá direito de auferir receitas em relação à cobrança de ingresso dos usuários do Mirante da Boa Vista, por meio de Bilheteria e demais serviços, que deverão ser autorizados pela Administração municipal, que terá por base os valores da avaliação prévia e outros a serem previamente aprovados pela Administração pública;

18.17.1. Referente a política de ingressos, deverão ser respeitados os casos abaixo:

a) Isenção tarifária:

I – Crianças com até 3 (três) anos de idade;

II – Servidores da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado/SC, quando no exercício de suas atividades;

b) Meia Entrada:

I - Nos termos da Lei Federal nº 12.933/2013, idosos, estudantes, jovens de 15 (quinze) a 29 (vinte e nove) anos comprovadamente carentes e pessoas com deficiência, inclusive seu acompanhante quando necessário.

II – Moradores do Município de Rancho Queimado/SC, devidamente cadastrados na Secretaria Municipal de Turismo e Cultura, através do comprovante de residência.

III - Professores, da educação infantil, ensino fundamental e médio da rede pública de ensino, quando em passeio escolar.

4.14. A Concessionária deverá tornar pública a Política de Ingressos vigente;

CLAUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

5.1. Incumbe ao Município:

a) Acompanhar execução das atividades necessárias e aprovadas;

b) Aplicar as penalidades previstas no edital e no Termo de Concessão de Uso, nos casos de descumprimento das condições;

c) Zelar pela qualidade de prestação dos serviços e atividades desenvolvidas;



- d) Exigir da concessionária a prestação contínua das atividades durante todo o prazo de Concessão;
- e) Fiscalizar execução da concessão de uso do espaço público;

CLAUSULA SEXTA – DA RESCISÃO E REVERSÃO

Constituem motivos para rescisão do presente contrato:

- 6.1. o irregular e o não cumprimento de qualquer das cláusulas contratuais;
- 6.2. o desatendimento das determinações regulamentares e de fiscalização;
- 6.3. a falência ou a insolvência civil, do concessionário;
- 6.4. razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela Administração Municipal e exarados em processo administrativo;
- 6.5. a concorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução deste contrato.

Parágrafo primeiro – A rescisão contratual pelo Município será formalmente motivada, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo segundo – Ocorrendo a rescisão, deverá o Contratado desocupar as dependências do bem no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da notificação, procedendo à devolução no mesmo estado e condições que recebeu, consoante Termo de Vistoria e Relatório Fotográfico realizada quando do início da concessão.

6.6. Serão revertidos ao Município os bens concedidos, quando:

- 6.6.1 Não utilizados em suas finalidades;
- 6.6.2 Não cumpridos os prazos estipulados;
- 6.6.3 Paralisadas as atividades;
- 6.6.4 Impedida a realização de inspeções, vistorias e auditorias por parte do Município;
- 6.6.5 Não efetuar a manutenção dos bens recebidos em concessão de forma a manter a sua conservação e preservação;
- 6.6.6 Findado o prazo do Contrato, sem que o mesmo possa ser renovado;

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

- 7.1. Multa de 01 % (um por cento) por dia de atraso, limitado esta a 30 (trinta) dias, após o qual será considerado inexecução contratual;
- 7.2. Multa de 8% (oito por cento) no caso de inexecução parcial do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 01 (um ano);
- 7.3. Multa de 10 % (dez por cento) no caso de inexecução total do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 02 (dois anos);
- 7.4. A licitante contratada sujeitar-se-á a multa de 2,0% (dois por cento) do valor do contrato, caso descumpra qualquer condição contratual ajustada, em especial quando:
 - 7.4.1. Não se aparelhar convenientemente para a execução do objeto contratado;
 - 7.4.2. Por qualquer modo impedir ou dificultar os trabalhos do órgão de fiscalização;
- 7.5. As multas, após o devido procedimento legal, serão recolhidas dentro do prazo de cinco (05) dias úteis, a contar da correspondente notificação ou descontadas do pagamento, ou da garantia do contrato, ou ainda, quando for o caso, cobradas judicialmente;
- 7.6. As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E PROPOSTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHO QUEIMADO

Praça Leonardo Sell, nº 40 – Centro – Rancho Queimado – CEP 88470-000

Fones: (48) 3275-3100 – CNPJ 19.305.362/0001-19

8.1. Este contrato vincula as partes ao processo de Licitação nº 93/2022, Concorrência Pública nº 08/2022, além da proposta do Concessionária.

CLAUSULA NONA – DO FORO

9.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, com renúncia de qualquer outro, para dirimir questões oriundas do presente contrato. Por estarem acordes, declaram as partes aceitarem todas as disposições estabelecidas nas cláusulas do presente termo, bem como observar fielmente outras disposições legais e regulamentares pertinentes, firmando-o em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rancho Queimado, em 24 de julho de 2024.

CLECI APARECIDA VERONEZI
Prefeita Municipal
CONTRATANTE

JUAREZ FRANCISCO SAGHETTO
Bokas Jardim Atlântico Eireli EPP
CONTRATADA