

**PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 20241723858 - SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO/NATAL-RN**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BEM PÚBLICO PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO
COMPLEXO TURISTICO DA REDINHA NO MUNICÍPIO DE NATAL - RN.**

APÊNDICE V – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA



Incluído por: SEMPLA - 726671 - EDUARDO DANTAS DE ARAUJO
<https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc¶m1=1a9397c0e8e45f97672154ddf87ebe75¶m2=10808659¶m3=1356115>
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEMPLA-20241723858 em 29/11/2024 às 16:09:18

fls. 45



Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEMPLA - 729858 - SHIRLEY DE MENEZES BEZERRA CAVALCANTI LAGO
<https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc¶m1=4e5fe02b4c0586fa3b5abd2b8bf168d5¶m2=10808972¶m3=1356115>
Documento assinado em 29/11/2024 às 17:28:11

fls. 45

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DIRETRIZES

| | |
|--|---|
| 1. Diretrizes Gerais | 2 |
| 2. Diretrizes de Projeto e Obra..... | 3 |
| 3. Encargos de Transferência da Operação | 6 |

CAPÍTULO II - ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

| | |
|--|---|
| 4. Administração | 8 |
| 5. Manutenção Geral das Instalações Cíveis, Elétricas e Hidráulicas, Equipamentos, Utilitários e Mobiliários | |
| 10 | |

CAPÍTULO III - EXPLORAÇÃO COMERCIAL

| | |
|---|----|
| 6. Exploração Comercial dos Espaços dos mercados | 11 |
| 7. Outras Obrigações decorrentes da Lei Municipal 7.741/2024..... | 12 |



CAPÍTULO I - DIRETRIZES

1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. Este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA descreve e detalha as obrigações contratuais da CONCESSIONÁRIA em relação a obras, operação, serviços, manutenção e demais encargos durante o prazo da CONCESSÃO.

1.2. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA que a implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, caso precise (ampliação, construção ou reforma nos espaços físicos do COMPLEXO TURISTICO)respeite as especificações deste documento.

1.3. A CONCESSIONÁRIA deve executar todos os SERVIÇOS e dispor com seus próprios recursos financeiros, de recursos humanos, itens, materiais, equipamentos e insumos necessários para o regular cumprimento do OBJETO.

1.4. A CONCESSIONÁRIA poderá e deverá propor soluções para aprimorar o desenvolvimento de suas atividades com vistas a oferecer SERVIÇOS em nível adequado aos USUÁRIOS do COMPLEXO TURISTICO DA REDINHA.

1.5. A CONCESSIONÁRIA estará vinculada ao disposto no CONTRATO e seus ANEXOS, bem como à legislação, regulamentação e normas brasileiras vigentes e aplicáveis, nas esferas federal, estadual e municipal.

1.6. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar e manter atualizadas todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, observado o disposto no CONTRATO.



1.7 A CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver, com vistas à execução dos SERVIÇOS, práticas e modelos de gestão conforme as normas e padrões internacionais, de forma a assegurar que as necessidades de todos os USUÁRIOS estejam compreendidas, aceitas e atendidas, fornecendo serviços e produtos de forma consistente e compatível com os níveis de qualidade impostos pelo CONTRATO e seus ANEXOS.

1.8 O trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, e/ou do AGENTE DE APOIO A FISCALIZAÇÃO deverá ser facilitado pela CONCESSIONÁRIA, por meio do fornecimento de todas as informações solicitadas.

1.9 As referências neste ANEXO às normas técnicas e legislação incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

2.1. A implantação de alguma INTERVENÇÃO na obra física do Complexo Turístico (caso haja) , bem como a realização de quaisquer obras deverá, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis na elaboração dos projetos correlatos e na execução das obras, com vistas a minimizar os impactos ambientais decorrentes e a geração de resíduos, bem como garantir a utilização racional e eficiente de recursos e materiais empregados.

2.2. Os projetos deverão ter como base os princípios da arquitetura flexível, da reversibilidade e da distinguibilidade, e utilizar materiais sustentáveis, visando à máxima integração do COMPLEXO TURISTICO com o seu entorno -Bairro da Redinha e o mínimo impacto ao meio ambiente e à paisagem local.

2.3. São diretrizes específicas para projetos e obras , incluindo novas edificações, instalações de caráter não permanente, bem como reforma ou restauro de edificações e estruturas existentes no COMPLEXO TURISTICO:



- a) O uso racional de energia por meio do favorecimento na tipologia arquitetônica de ventilação e iluminação natural;
- b) O uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada e garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) A priorização pelo uso de materiais recicláveis, sempre que possível, que diminuam desperdícios, resíduos na obra e que possam ser reaproveitados;
- d) O dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e) A instalação de equipamentos para detecção, combate e prevenção a incêndio;
- f) A instalação de equipamentos para prevenção contra descargas elétricas atmosféricas;
- g) A utilização de iluminação, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- h) A captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- i) A instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- j) O uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

2.4. Os projetos e obras deverão levar em consideração a função e o uso do COMPLEXO TURISTICO.

2.4.1. Os projetos e obras deverão levar em conta conceitos de sustentabilidade, traduzidos na alta *performance* tecnológica, na eficiência do sistema construtivo, no correto uso dos



materiais, na racionalidade e economia dos recursos energéticos e do uso e reaproveitamento de água, garantindo conforto e bem-estar aos USUÁRIOS.

2.5. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e a execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma e restauro e EVENTUALMENTE a ampliação ou construção de alguma edificação componente do COMPLEXO , a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, em especial as Leis Municipais nºs. 7.254/2021 e 7.741/2024, Plano Diretor e outras de natureza urbanística e tributárias, ou outras que vierem a substituí-las.

2.6. Os projetos, obras e SERVIÇOS deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações do Município de Natal – RN 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.

2.7. A infraestrutura do COMPLEXO TURISTICO foi concebida de modo a otimizar os processos de operação e manutenção, conservando todo equipamento já instalado no prédio - Energia Solar/Energia fotovoltaica –visando à redução com despesas com energia elétrica e de matérias-primas virgens (buscando substituí-las por recicladas) e a minimização da geração de resíduos.

2.8. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de novas edificações, de reforma ou restauro de edificações e de estruturas existentes deverá minimizar os impactos de obra no interior do COMPLEXO TURISTICO, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez da execução, evitando prejudicar o funcionamento regular dos estabelecimentos comerciais sediados no COMPLEXO e a visitação dos USUÁRIOS.



3. ENCARGOS DE TRANSFERÊNCIA DA OPERAÇÃO

3.1. A fim de assegurar uma entrega das instalações físicas do COMPLEXO TURISTICO do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA, minimizando o impacto sobre os USUÁRIOS, PERMISSONÁRIOS e QUIOSQUEIROS, a CONCESSIONÁRIA deverá observar os prazos e obrigações estabelecidos nas Cláusulas do CONTRATO e neste ANEXO.

3.2. O PODER CONCEDENTE deve criar um **Comitê de Transição** com o intuito de apoiar as atividades de transferência do bem público do município (PODER CONCEDENTE) para o Ente privado (CONCESSIONÁRIO (A)) a fim de minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e demais agentes envolvidos.

3.2.1.O Comitê de Transição deve ser composto pelos seguintes membros, em especial:

- a) Representantes das Secretarias Municipais de Natal-RN;
- b) Representantes dos Permissonários;
- c) Representantes da CONCESSIONÁRIA.
- d) Representantes dos Quiosqueiros;

3.2.2.O Comitê de Transição é responsável por apoiar a CONCESSIONÁRIA, durante o período de transferência do bem imóvel , em assuntos ligados à projetos e obras de instalação dos novos comerciantes e manter a relação com os permissonários e quiosqueiros reacomodados, obtenção de documentos e informações, entre outros assuntos.

3.2.3. Compete ao **Comitê de Transição** apoiar o PODER CONCEDENTE para garantir que a CONCESSIONÁRIA tenha livre acesso às informações de caráter legais e administrativos relativas ao COMPLEXO TURISTICO e seu entorno, bem como às informações necessárias para a assunção da sua abertura e operação.



3.2.1. O **Comitê de Transição** envolve a operação do PODER CONCEDENTE acompanhada pela CONCESSIONÁRIA, iniciando na DATA DA ORDEM DE INÍCIO e encerrando após a assinatura do Termo Definitivo de Aceitação dos Bens, conforme o prazo estipulado pelas cláusulas do CONTRATO de 30 (TRINTA) dias.

3.2.2. Durante a transição do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deve:

3.3. Durante operação do PODER CONCEDENTE acompanhada pela CONCESSIONÁRIA, a CONCESSIONÁRIA está autorizada a realizar a busca por informações e dados sobre os atuais PERMISSIONÁRIOS e os ocupantes dos **10** (dez) quiosques a serem edificados em prazo já estipulado em Contrato.

3.4. Os objetivos da operação do PODER CONCEDENTE acompanhada pela CONCESSIONÁRIA são:

a) Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços previstos no CONTRATO;

b) Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços e prédio principal e anexos para a CONCESSIONÁRIA;e

c) Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as Partes assumam suas responsabilidades e direitos descritos no CONTRATO.

3.5. A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do COMPLEXO TURÍSTICO e será designado pelo PODER CONCEDENTE espaço físico para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição.

3.6. A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos no CONTRATO, através da execução das seguintes ações:

a) Tratar todos os empregados da Prefeitura de forma justa, aberta e equitativa;

b) Tomar a iniciativa para comunicar-se com os empregados, permissionários e quiosqueiros ,órgãos governamentais e a comunidade em geral em todos os aspectos da transição;



- c) Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- d) Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração e desenvolvimento do COMPLEXO TURÍSTICO; e
- e) Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as áreas de responsabilidade.
- f) O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;

3.7. A CONCESSIONÁRIA deverá levar em consideração a necessidade de estabelecer comunicação plena com todos os interessados, no que se refere aos potenciais problemas da transição, desde a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3.8. O PODER CONCEDENTE deverá efetuar o encerramento de todos os Termos de Permissão de Uso (TPU) no último dia do período da transferência da operação do COMPLEXO TURÍSTICO, isto é, no 30º (trigésimo) dia, contado a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

3.9. Caberá à CONCESSIONÁRIA formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada permissionário e quiosqueiro acomodado, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente ao dia do encerramento dos Termos de Permissão de Uso de que trata o item 3.8, observado o disposto em cláusula do CONTRATO.

CAPÍTULO II - ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO.

4. ADMINISTRAÇÃO

4.1 A CONCESSIONÁRIA deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo executar diretamente ou indiretamente por meio de subcontratação, observada a subcláusula 15.1.1 do CONTRATO, todos os SERVIÇOS necessários à plena operação do COMPLEXO TURÍSTICO.



4.2 É obrigação da CONCESSIONÁRIA manter o PODER CONCEDENTE informado acerca de todos os detalhes da prestação dos serviços que constituam objeto do CONTRATO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 dias a contar da data do recebimento da consulta.

4.2.1.A CONCESSIONÁRIA deve manter atualizadas as licenças, alvarás e autorizações junto aos órgãos responsáveis.

4.3 A aferição do desempenho da CONCESSIONÁRIA será feita pelo PODER CONCEDENTE junto ao AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO OU AUDITORIA ESPECIALIZADA, o qual deve ser contratado pela CONCESSIONÁRIA;

4.4 Para as operações de Gestão imobiliária; Gestão do Mercado Central, prédio anexo e Operação dos estacionamentos, Deck e Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) do COMPLEXO TURISTICO , a CONCESSIONÁRIA terá liberdade para se estruturar de forma verticalizada, por consórcio ou com terceirização.

4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá observar, nas contratações de pessoal, a legislação trabalhista vigente, notadamente as leis específicas de encargos trabalhistas, previdenciários, tributário, fiscal, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos de cada categoria profissional. É dever da CONCESSIONÁRIA cumprir rigorosamente as normas de Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, de acordo com a legislação vigente, e sempre visando à prevenção de acidentes no trabalho.

4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer ao seu pessoal os equipamentos de proteção individual e coletiva (EPIs e EPCs) necessários para o desempenho de suas atividades.

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas necessárias ao atendimento do seu pessoal acidentado ou com mal súbito.

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá implementar serviço de Ouvidoria destinado a recebimento de reclamações e sugestões dos USUÁRIOS.



5. MANUTENÇÃO GERAL DAS INSTALAÇÕES CIVIS, ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, EQUIPAMENTOS, UTILITÁRIOS E MOBILIÁRIOS

5.1 É dever da CONCESSIONÁRIA manter íntegros e conservar todos os bens, equipamentos e instalações do COMPLEXO TURISTICO sob sua responsabilidade, que deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função de desgaste ou superação tecnológica, ou, ainda, promover os reparos e modernizações necessários à boa execução e à manutenção das condições adequadas das atividades e SERVIÇOS, conforme determinado no CONTRATO.

5.2 Cabe à CONCESSIONÁRIA identificar os equipamentos integrantes do seu patrimônio de forma a não serem confundidos com similares do patrimônio do PODER CONCEDENTE, observada o Termo de bens arrolados quando da entrega das instalações físicas do COMPLEXO TURISTICO a CONCESSIONÁRIA;

5.3 É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a manutenção e prevenção de falhas de todos os sistemas e infraestrutura presentes no COMPLEXO TURISTICO, englobando, mas não se limitando a:

- a) Sistema predial (obra civil, pintura, acabamento, pisos, forros etc.);
- b) Instalações elétricas;
- c) Instalações hidráulicas;
- d) Sistema de combate a incêndio;
- e) Vidros.

5.3.1 - Em relação aos itens acima, a obrigatoriedade de manutenção desses itens por parte da CONCESSIONÁRIA se restringe àqueles integrantes do seu patrimônio ou do PODER CONCEDENTE, não abarcando os itens obtidos pelas empresas inquilinas, ainda que



instalados nas unidades comerciais e de serviços instaladas no COMPLEXO TURISTICO.

CAPÍTULO III - EXPLORAÇÃO COMERCIAL

6. EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS ESPAÇOS DOS MERCADOS

6.1 É de total responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a exploração comercial dos espaços físicos destinados a unidades comerciais da venda de produtos e serviços, nos termos do CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO E DO PAGAMENTO DA OUTORGA, do CONTRATO.

6.2 É aberta à CONCESSIONÁRIA a possibilidade de explorar novos espaços ou equipamentos, não previstos inicialmente na concessão e no CONTRATO, desde que obtidas todas as aprovações e licenças aplicáveis.

6.3 A exploração comercial a partir de expansões e ampliações na área construída devem observar este CONTRATO e a regulamentação vigente, em especial as resoluções normativas e diretrizes dos ÓRGÃOS MUNICIPAIS DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE , como também DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO..

6.4 Na execução das obrigações pertinentes à elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura e à operação e manutenção das expansões e ampliações pretendidas pela CONCESSIONÁRIA, devem ser seguidas todas as normas aplicáveis nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal, bem como normas técnicas, inclusive aquelas relativas às atividades a serem desenvolvidas.

6.5. As intervenções a serem executadas para exploração de atividades econômicas por meio das expansões e ampliações não poderão inibir o funcionamento adequado e rotineiro do COMPLEXO TURISTICO.

7 - OUTRAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LEI MUNICIPAL Nº 7.741/2024.

7.1 A CONCESSIONÁRIA na sua relação jurídica com o Poder Concedente, permissionários e quiosqueiros deverá ainda cumprir estritamente com os regramentos legais prescritos na Lei Municipal nº 7.741, de 23 de agosto de 2024 que em seus artigos e demais incisos estabelece o seguinte:



“ **Art. 2º** O concessionário deverá garantir o retorno dos antigos ocupantes dos boxes do mercado e dos quiosques, desde que cadastrados e reconhecidos pelo poder concedente, nas seguintes condições: I – será garantida a manutenção dos contratos firmados com os antigos ocupantes acima descritos pelo prazo de quatro (04) anos, prorrogáveis por idêntico período, desde que preenchidos os requisitos e metas exigidas no Edital de abertura da concessão;

II – o valor da locação a ser cobrado pelo concessionário aos antigos ocupantes acima descritos, no período mencionado na alínea anterior, não poderá ser superior ao preço público mensal fixado pelo Poder concedente, nos termos da Lei Municipal de nº 7.254/21, considerando a área cedida, tendo isenção no primeiro ano, desconto de 75% (setenta e cinco por cento) no segundo ano, desconto de 50% (cinquenta por cento) no terceiro ano e, caso renovada, 25% (vinte e cinco por cento) de desconto no quarto ano, 12,5% (doze e meio por cento) de desconto no quinto ano e, por fim, 5% (cinco por cento) de desconto no sexto ano;

III – serão garantidos pelo concessionário aos antigos ocupantes descritos neste artigo, o enxoval de ingresso nos boxes e quiosques, composto por cutelaria, eletrodomésticos e mobiliários, conforme especificados em Edital de abertura da concessão.

Art. 4º Como forma de preservação da história e cultura local, durante todo o período da concessão, deve o concessionário:

I – manter a comercialização, com especial destaque, da iguaria ginga com tapioca, patrimônio imaterial da cidade do Natal/RN;

II – manter, no mínimo, o percentual 10% (dez por cento) das unidades locáveis dos boxes e dos quiosques por empresários domiciliados na praia da Redinha-Natal/RN;

III – aplicar 10% (dez por cento) das receitas líquidas acessórias à concessão, em melhoramentos no bairro da Redinha, por meio de obras e serviços, previamente aprovados pelo Poder concedente;

IV – manter o percentual de 30% (trinta por cento) de todos os funcionários contratados pela concessionária, ainda que por meio de terceirização, em atuação direta no escopo da concessão, por moradores do bairro da Redinha-Natal/RN”.

Shirley de Menezes Bezerra Cavalcanti Lago

Presidente Comissão de Concessão

Portaria nº 058/2024-GP

