



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0001/2025**

**PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PARA A CONCESSÃO DO COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA – NATAL/RN**

O **MUNICÍPIO DE NATAL**, por meio da Secretaria Municipal de representada pela Comissão de Contratações de Licitação-CCL, constituída pela Portaria nº [1878/2023-A.P](#), publicada no DOM de 01.11.2023 torna público o presente **Edital de Chamamento Público**, visando a seleção de interessados para a **elaboração de estudos técnicos**, econômico-financeiros, jurídicos e ambientais que subsidiem eventual licitação para a concessão do **Complexo Turístico da Redinha**.

**1 OBJETO**

- 1.1 O presente chamamento tem por objeto a seleção de pessoas jurídicas interessadas em desenvolver, por sua conta e risco, estudos técnicos necessários para modelagem de concessão do Complexo Turístico da Redinha.
- 1.2 O Município oferecerá através deste instrumento os elementos para a produção dos estudos que deverão apontar as modelagens jurídica, econômico-financeira e técnica para a exploração por particular na modalidade concessão comum.
- 1.3 Os estudos deverão abranger os aspectos institucionais, econômicos, financeiros, jurídicos, operacionais e ambientais, conforme o escopo definido neste Edital, devendo objetivar a maximização das oportunidades de geração de emprego e renda no complexo.

**2 PREMISSAS**

- 2.1 O Complexo será composto pelo 1 Mercado (o qual está edificado com 7 áreas para restaurantes e 33 boxes), 3 estacionamentos, 1 deck, 1 prédio anexo, 1 ETE e 2 áreas de circulação.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



- 2.2 As áreas destinadas à circulação deverão permanecer de livre acesso à população, sendo vedado ao concessionário cobrar ingresso ou tarifa para o visitante acessá-las.
- 2.3 A organização do fluxo de pessoas e a delimitação dos espaços concedidos poderão ser implementadas pelo concessionário, desde que garantida a livre circulação e a acessibilidade, conforme as normas aplicáveis e em alinhamento com o interesse público.
- 2.4 É obrigatória a comercialização da "ginga com tapioca" como produto característico do mercado.
- 2.5 Orientações e restrições
- 2.5.1 De ordem a manter a legalidade, todas as atividades exploradas no Complexo Turístico da Redinha deverão estar em conformidade com a legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, a Lei Municipal nº 7.741, de 23 de agosto de 2024.
  - 2.5.2 O concessionário deverá garantir a manutenção e conservação das áreas concedidas, promovendo um ambiente limpo, seguro e atrativo para turistas e moradores.
  - 2.5.3 O modelo de ocupação dos espaços deverá respeitar as diretrizes urbanísticas e ambientais, priorizando a valorização da cultura local e a sustentabilidade.
  - 2.5.4 Qualquer modificação nos espaços físicos deverá ser previamente autorizada pelo Poder Concedente



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

e obedecer às normas técnicas e urbanísticas estabelecidas, sempre preservando as fachadas e áreas externas.

### **3 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 3.1 Este Chamamento Público está fundamentado na Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe sobre normas gerais de licitação e contratação pela Administração Pública, na Lei Federal nº 8.987/ 1995, que estabelece normas para concessões, Decreto Municipal nº. 9.482, de 26 de agosto de 2011.
- 3.2 Adicionalmente, serão observadas as diretrizes municipais aplicáveis às concessões e PPPs, em especial a Lei nº 7.741, de 23 de agosto de 2024.

### **4 ENTREGÁVEIS**

4.1 Os estudos para a modelagem da concessão deverão indicar:

- a) **Modelagem Jurídica e Arranjo Institucional:**
- Análise do marco legal;
  - Estruturação da governança do projeto, incluindo papel de responsabilidades do parceiro privado;
  - Modelagem contratual prevendo direitos e obrigações do concessionário e do Poder Concedente e demais cláusulas essenciais, como: objeto, prazo e valor de contrato; hipóteses de transferência de titularidade da concessão, cláusula de arbitragem e outras formas de resolução de conflitos, metodologia de pagamento de outorga, reversibilidade dos bens, encerramento da concessão e cumprimento das exigências legais.
  - Minuta do contrato
  - Minuta do edital;
  - Demonstração do Interesse Público: Análise da relevância socioeconômica da concessão e dos benefícios para a população, demonstrando a vantajosidade econômica e operacional;
  - Alocação de riscos: elaboração de matriz de risco contendo a identificação, classificação, análise e atribuição de riscos.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

**b) Modelagem Técnico-operacional:**

- Diagnóstico da Situação Atual: Levantamento da infraestrutura existente e das condições operacionais do Complexo Turístico da Redinha;
- Estudo de Demanda: Identificação do público-alvo e projeções de uso do complexo.
- Dimensionamento do CAPEX e OPEX: Análise da capacidade instalada e eventuais necessidades de ampliação ou modernização; dimensionar respectivos investimentos necessários; estimar de custos com OPEX.

**c) Modelagem Financeira**

- Avaliação Financeira: Elaboração de planilha aberta permitindo validação das premissas utilizadas, com fórmulas abertas, especificando:
  - i. Receitas projetadas e identificadas por fontes de entrada desse caixa (locações, estacionamento, publicidade etc.);
  - ii. Estimar o fluxo de saída de caixa ao longo do empreendimento, identificando sua natureza (investimento inicial e reinvestimentos, custos com produtos vendidos, despesas administrativas gerais, tributos, seguros etc.);
  - iii. Apontar o custo médio ponderado do capital, Valor Presente Líquido - VPL e Taxa interna de Retorno - TIR, sob a perspectiva do projeto e do acionista;
- Indicadores de Desempenho: Definição de métricas para acompanhamento da execução contratual.
- Definição do valor de outorga: identificar o valor mínimo de outorga e o respectivo modelo de pagamento, evidenciando-o nos demonstrativos de fluxo de caixa referencial.
- Plano de negócios referencial: O plano de negócios referencial deverá mostrar:



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- i. Apresentação de modelo de gestão do Complexo Turístico da Redinha;
- ii. Apresentação da análise e projeção de demanda;
- iii. Identificação de atrativos do equipamento e possíveis unidades geradoras de caixa;
- iv. Detalhamento de custos e despesas – OPEX e investimentos – CAPEX;
- v. Apontamento das premissas tributárias e contábeis adotadas;
- vi. Estrutura de capital, Custo Médio Ponderado de Capital, mecanismo de pagamento de outorga;
- vii. Análise da necessidade e volume de capital de giro;

## 5 METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS

5.1 Os interessados deverão apresentar proposta detalhada contendo:

- **Metodologia de desenvolvimento dos estudos;**
- **Cronograma;**
- **Equipe técnica envolvida;**
- **Referências técnicas e experiência em projetos similares.**

5.2 Poderão participar os interessados que estiverem previamente cadastrados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf), ferramenta informatizada integrante do Sistema de Compras do Governo Federal - Compras.gov.br.

5.3 Os interessados deverão encaminhar suas propostas em formato digital através portaldecomprasnatal.com.br, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir da publicação deste edital.

5.4 O prazo para execução dos estudos será de **até 60 dias** corridos a contar da autorização para início dos trabalhos.

## 6 APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ESTUDO

6.1 Os proponentes interessados em realizar e apresentar os estudos deverão apresentar propostas contando com os seguintes requisitos:

- **Qualificação Técnica:** o proponente deverá demonstrar que possui qualificação e experiência na realização de levantamentos,



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

investigações e/ou estudos similares aos solicitados ou experiência em operação de equipamentos semelhantes ao Complexo;

- **Adequação Metodológica:** o proponente deverá anexar plano de trabalho apresentando o cronograma, o objeto e a metodologia dos estudos, a previsão de dispêndio com os estudos e o valor de ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros para sua utilização;
- **Direito autoral:** o proponente deverá apresentar declaração, na forma do modelo anexo a esse edital, transferindo à PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL/SEPAE os direitos relativos aos estudos e documentos elaborados em razão do presente Chamamento Público, independente de os Estudos serem integral ou parcialmente aproveitados

## 7 HABILITAÇÃO

7.1 O Proponente deverá apresentar os seguintes documentos de habilitação:

- Cartão de inscrição no CNPJ
- Comprovação e/ou declaração de endereço para eventual notificação;
- Declaração de endereço eletrônico para comunicação;
- Atos constitutivos estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrados, e documentos de representação de sua administração;
- Certidão Negativa de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Recuperação Extrajudicial, expedida pelo distribuidor de sua sede;
- Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais, à Dívida Ativa da União e às contribuições previdenciárias e de terceiros;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais, de sua sede e do Estado do RN;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais, da sede do Requerente e do Município de Natal;
- Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

7.2 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. As certidões mencionadas nesse item poderão ser positivas com efeitos de negativas.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

## 8 DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS

- 8.1 Os proponentes deverão realizar os estudos **por sua conta e risco**, sem qualquer ônus para o Município de Natal conforme art. 3º, §§ 1º e 2º, do Decreto Municipal 9.482/2011.
- 8.2 A Administração Municipal poderá utilizar os estudos recebidos integralmente ou em parte.
- 8.3 O Município poderá realizar ajustes nos estudos apresentados, solicitar diligências e/ou complementos na documentação apresentada, caso necessário.

## 9 DA VISITA TÉCNICA

- 9.1 É recomendável a visita técnica ao Complexo Turístico para verificação, conhecimento e mensuração *in loco* das condições, natureza dos materiais e equipamentos necessários à execução do CONTRATO, sempre com o acompanhamento de representante do PODER CONCEDENTE.
- 9.2      Caberá a cada interessado providenciar o agendamento da visita técnica a que se refere o subitem anterior, devendo fazê-lo com até 2 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio da solicitação dirigida ao seguinte endereço de e-mail: [complexodaredinha@natal.rn.gov.br](mailto:complexodaredinha@natal.rn.gov.br).

## 10 AVALIAÇÃO

- 10.1 Os estudos apresentados serão avaliados conforme os critérios previstos no Decreto Federal nº 8.428/2015, a saber:
  - 10.1.1 Observância de diretrizes e premissas: os estudos deverão estar alinhados com as diretrizes estabelecidas pelo Município, incluindo planos de desenvolvimento urbano e turístico.
  - 10.1.2 Consistência e coerência das informações: as informações apresentadas deverão estar embasadas em dados verificáveis e metodologias reconhecidas, garantindo a fidedignidade dos levantamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- 10.1.3 Adoção das melhores técnicas de elaboração: deverão ser aplicadas técnicas conforme normas e procedimentos científicos pertinentes, além da utilização de tecnologias adequadas ao setor.
- 10.1.4 Compatibilidade com a legislação vigente: os estudos deverão atender às normas aplicáveis ao setor, incluindo legislações urbanísticas, ambientais e regulatórias pertinentes.
- 10.1.5 Demonstração comparativa de custo-benefício: quando aplicável, os estudos deverão apresentar análise comparativa entre diferentes alternativas para a modelagem do projeto, considerando eficiência e impactos financeiros para o poder público e para os usuários.
- 10.1.6 Impacto socioeconômico: será considerada a análise do impacto do projeto na economia local, geração de empregos e benefícios sociais para a comunidade.
- 10.2 A SEPAE através da CCL/SEINFRA poderá, a seu critério, abrir prazo para reapresentação dos estudos apresentados, caso entenda necessário necessitem de detalhamentos ou correções.

## 11 RESSARCIMENTO

11.1 O presente Chamamento Público não gera obrigação de contratação, nem de realizar futura licitação, tampouco gera qualquer direito de preferência na futura licitação que venha a ser instaurada ou qualquer direito ao ressarcimento dos valores investidos nos estudos pelos interessados.

11.1.1 Em caso de aproveitamento, total ou parcial, dos estudos apresentados, na hipótese de licitação de uma futura concessão, o edital trará a previsão de ressarcimento na proporção do aproveitamento dos estudos.

11.2 O valor máximo para ressarcimento dos estudos será de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

11.2.1 O valor máximo indicado no item 10.2 será distribuído proporcionalmente conforme tabela abaixo:

<b>Entregável</b>	<b>Percentual de ressarcimento máximo de cada item</b>
Modelagem Jurídica e Arranjo Institucional	25%
Modelagem Técnico-operacional	35%
Modelagem Financeira	40%



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

11.2.2\_ Para fins de ressarcimento, é necessário demonstrar seus custos de forma clara **INFORMAÇÕES**

11.2.3 e precisamente mensurados para elaboração dos estudos.

11.2.4 O valor do ressarcimento será reajustado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, entre o mês da data de apresentação dos estudos, incluída, se for o caso, eventual prorrogação do prazo para sua apresentação, até a data de ressarcimento.

## **12 DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

12.1 Após publicado o resultado preliminar de análise das propostas, que será publicado no DOM, poderá ser apresentado recurso administrativo, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados de sua publicação.

12.2 Das razões do recurso administrativo apresentadas pelo Proponente, não caberá a interposição de contrarrazões por nenhum outro Proponente ou por terceiros, tendo em vista que o presente PMI não visa a seleção de único vencedor e poderá envolver soluções distintas para cada Proponente.

12.3 A interposição de recurso administrativo deverá ser realizada através da Plataforma digital do portaldecomprasnatal.com.br.

12.4 O recurso deverá ser devidamente fundamentado e motivado, não sendo conhecidas as interposições efetuadas após os prazos previstos, bem como as que não apresentem motivação e fundamentação.

12.5 Recurso devidamente motivado e fundamentado é aquele que indica, objetivamente, o fato e o direito no qual o Proponente deseja que seja revisto pela autoridade julgadora.

12.6 A SEPAAE decidirá os recursos administrativos no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do dia útil imediatamente posterior ao do término do prazo de interposição dos Proponentes.

12.7 O acolhimento do recurso administrativo poderá implicar tão somente na invalidação daqueles atos que não sejam passíveis de aproveitamento.

12.8 A decisão do recurso administrativo e do resultado final do julgamento será publicada no DOM.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

12.9 Aprovado(s) o(s) Requerimento(s) de Autorização pela SEPAE será(ão) publicada a relação final dos Proponentes autorizados a realizar os estudos.

### **13 ESCLARECIMENTOS**

13.1 Os interessados poderão solicitar informações, apresentar questionamentos e pedidos de esclarecimentos, por escrito, até 10 (dez) dias úteis antes do prazo final estabelecido para a apresentação das propostas, para a SEPAE, através da Plataforma Digital do portaldecomprasnatal.com.br

13.1.1 As respostas serão disponibilizadas em até 3 (três) dias úteis após o recebimento da solicitação pelo requerente na plataforma onde estiver hospedado o presente Edital, resguardado o direito de sigilo da identidade do solicitante.

13.2 Os autorizados poderão, a qualquer tempo, solicitar informações ou requerer a realização de reuniões com agentes representantes da SEPAE para melhor compreender o objeto dos estudos.

13.3 O protocolo do pedido de esclarecimentos ou da solicitação de informações ou reuniões não implicará a renovação, suspensão ou prorrogação de qualquer prazo, inclusive o de entrega dos estudos.

### **14 DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1 A SEPAE irá realizar a análise formal dos Estudos no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do seu recebimento.

14.1.1 Para realizar a análise indicada no item 14.1, a SEPAE poderá contar com o apoio técnico de consultores externos.

14.2 A SEPAE através da CCL/SEINFRA poderá, a qualquer tempo, discricionariamente, revogar ou anular este chamamento, prorrogar seu prazo de vigência e de entrega dos estudos pelo proponente.

14.3 Não haverá corresponsabilidade do Município perante terceiros pelos atos praticados por interessados e autorizados na condução dos estudos.

14.4 Os autorizados a apresentar estudos poderão participar da licitação ou ser subcontratados na execução de obras e serviços, na hipótese de contratação da futura concessão.



PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

14.5 Fica condicionado o ressarcimento dos projetos, levantamentos, e estudos à necessidade de sua atualização e de sua adequação, até a abertura da licitação do empreendimento, em decorrência, entre outros aspectos, de:

14.5.1 alteração de premissas regulatórias e de atos normativos aplicáveis; ou

14.5.2 recomendações e determinações dos órgãos de controle.

14.6 Os casos omissos serão resolvidos pela SEPAE.

14.7 São partes integrantes do presente Edital de Chamamento os seguintes Anexos:

Anexo I Termo de Referência

Anexo II Modelo de Avaliação

Anexo III Modelo de Autorização

**Natal, 18 de março de 2025**

**Tercio Cabral Pinheiro - Agente de Contratação**

Portaria 1878/2023-A.P

Arthur Felipe Lima Dutra de Almeida  
Secretário Municipal de Parcerias, Concessões, Empreendedorismo e  
Inovação de Natal  
Município de Natal – RN