

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO

- 1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto subsidiar os estudos a serem apresentados no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse visando a futura CONCESSÃO ONEROSA DE USO de Bem Público do COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA, situado na Rua Francisco Ivo, S/N, Redinha, Município de Natal -RN, objetivando a exploração comercial dos bens imóveis que constituem o Complexo, conforme especificações e exigências estabelecidas neste documento e na Lei Municipal nº 7.741, de 23 de agosto de 2024.
- 1.2 O Complexo tem uma área total de 16.580,60 m², conforme disposto no §1º do artigo 1º da Lei Municipal nº 7.741, de 23 de agosto de 2024.
- 1.3 As instalações físicas que compõem o Complexo Turístico estão assim divididas: Mercado Central, três áreas para estacionamento, deck, prédio anexo (antigo Clube Redinha) e Estação de Tratamento de Esgotos (ETE).

2 DA JUSTIFICATIVA DA CONCESSÃO

- 2.1 Diante do cenário nacional de incentivo às Parcerias Público-Privadas e Concessões, e considerando a necessidade de priorização dos serviços públicos essenciais, como saúde, educação e habitação, a eficiência na gestão dos recursos públicos torna-se fundamental. O Município de Natal busca, por meio desta concessão, aprimorar a governança patrimonial e garantir um modelo de gestão mais moderno e eficiente para o Complexo Turístico da Redinha. Essa iniciativa visa maximizar o potencial econômico do equipamento público, promover a sustentabilidade fiscal e alavancar o desenvolvimento turístico na Zona Norte da cidade.
- 2.2 A evolução do contexto econômico e fiscal brasileiro desde os anos 2000, aliada à implementação da Lei de Responsabilidade Fiscal, reforça a necessidade de uma gestão financeira equilibrada e transparente. A concessão representa uma alternativa eficaz para desonerar o orçamento municipal, transferindo custos operacionais e de manutenção para o setor privado, ao mesmo tempo em que gera receita para os cofres públicos. Além disso, a concessão do Complexo Turístico da Redinha contribuirá para o fortalecimento do turismo e da economia local, impulsionando cadeias produtivas e gerando empregos diretos e indiretos.
- 2.3 O Município de Natal reconhece que a concessão de bens públicos deve ser estruturada de forma a garantir um equilíbrio entre a atratividade do

projeto para o mercado e a maximização do retorno para a administração pública. O Complexo Turístico da Redinha apresenta um elevado potencial comercial que, quando bem explorado, pode aumentar a arrecadação municipal e fomentar o empreendedorismo local. Ao contar com a expertise do setor privado, a gestão do espaço será mais eficiente, possibilitando uma melhor experiência para usuários e comerciantes. Além disso, o modelo comercial adotado garantirá a valorização da cultura local, mantendo a tradição da iguaria “ginga com tapioca”.

- 2.4 A adoção do modelo de concessão proporciona um meio sustentável de financiar a operação e manutenção do Complexo Turístico da Redinha, sem comprometer os recursos públicos destinados a outras áreas prioritárias. O modelo financeiro adotado nesta concessão permitirá que a arrecadação proveniente da outorga fixa e a economia percebida pelo Município, enquanto o parceiro privado assume os custos operacionais e de investimentos necessários para a revitalização e modernização do complexo, sejam aplicados em outras áreas de necessidade da cidade. Dessa forma, o projeto equilibra interesses públicos e privados, assegurando a viabilidade financeira de longo prazo.
- 2.5 A transferência da gestão do Complexo Turístico da Redinha para a iniciativa privada permitirá uma administração mais ágil e eficiente, reduzindo a burocracia e estimulando um melhor padrão de qualidade na prestação de serviços. A concessão será acompanhada por governança e fiscalização, que garantirá a correta execução do contrato e a manutenção dos padrões exigidos pelo Município. Além disso, será implementado um sistema de monitoramento contínuo baseado em indicadores de desempenho, assegurando que a operação atenda aos interesses públicos e gere externalidades positivas para a população.
- 2.6 Assim, fica evidenciado que a **CONCESSÃO** do Complexo Turístico da Redinha é a alternativa mais adequada para garantir a gestão eficiente do espaço, fomentar o turismo, gerar receita para o município e promover o desenvolvimento econômico sustentável. A exploração comercial do mercado público, deck, estacionamentos, estação de tratamento de esgoto (ETE), prédio anexo e áreas de circulação assegura a plena utilização do patrimônio público

3 DA DISTRIBUIÇÃO E EXPLORAÇÃO DOS ESPAÇOS E RECEITAS

- 3.1 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.

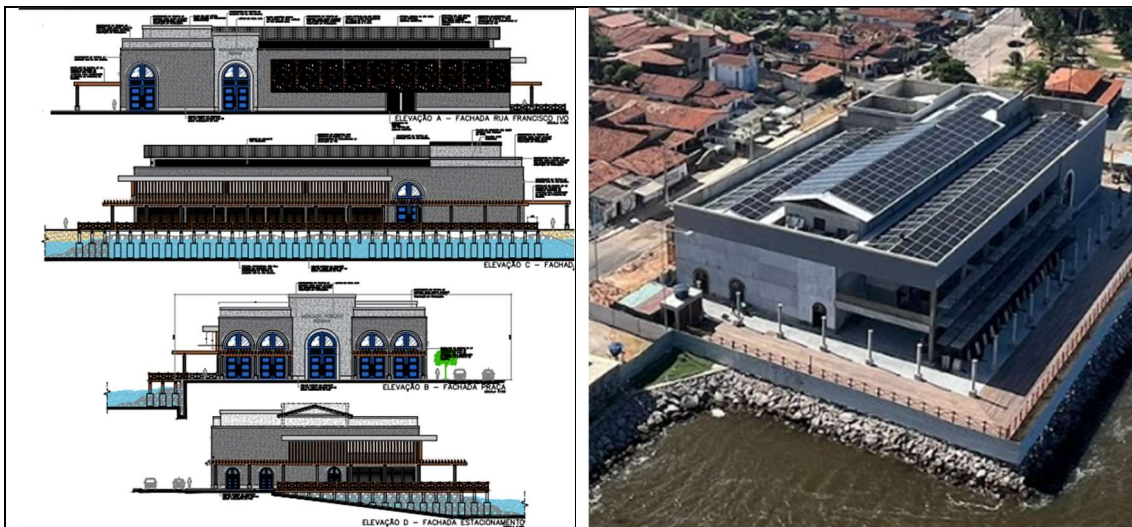


- 3.2 As áreas destinadas à circulação deverão permanecer de livre acesso à população, sendo vedado ao concessionário cobrar ingresso ou tarifa para o visitante acessá-las.

- 3.3 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.

- 3.4 É obrigatória a comercialização da "ginga com tapioca" como produto característico do mercado.

3.5 Mercado Público



3.5.1 O Mercado Público da Redinha será o eixo central da concessão, tendo capacidade de reunir diferentes formatos de comércio e serviços que podem ser explorados pelo concessionário. Entre as possibilidades de utilização estão:

- a) Boxes internos para venda de produtos hortifrutí, laticínios, embutidos, defumados, doces, cafeterias, padarias, livrarias, artesanato, lanchonetes, restaurantes, pastelarias, adegas sem consumo local, perfumaria, barbearias, açougues, peixarias e afins;
- b) Lojas externas destinados à venda de bebidas, petiscos, sorvetes e produtos típicos da região;
- c) Área gastronômica com destaque para a venda e promoção da tradicional "ginga com tapioca", garantindo a valorização cultural e gastronômica do espaço;
- d) Espaços de convivência e lazer, que podem ser utilizados para pequenos eventos culturais, apresentações artísticas e feiras temáticas.

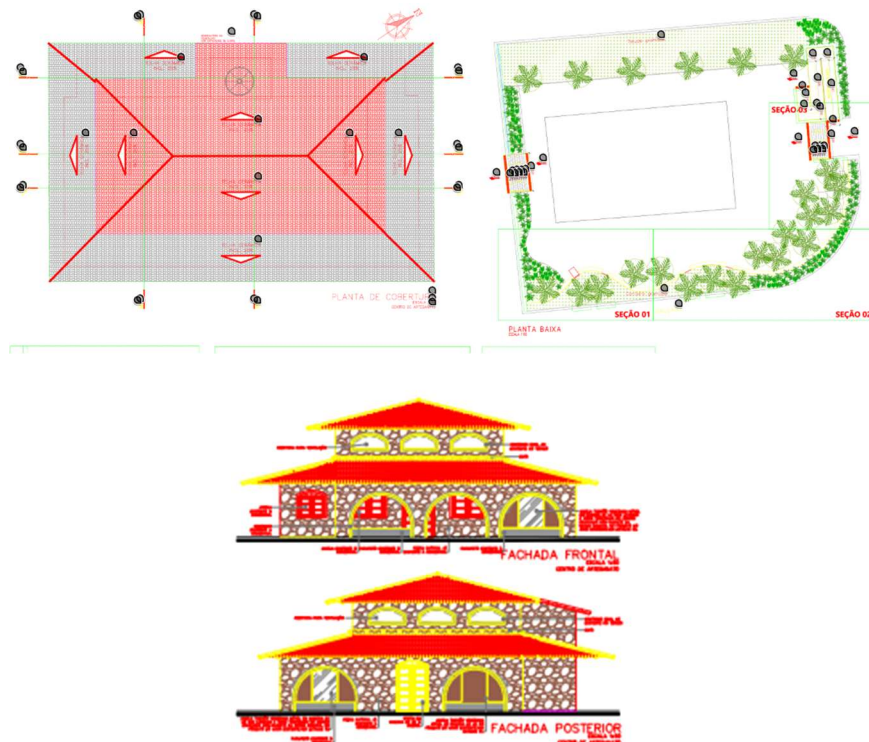
3.5.2 Foi realizado um investimento relevante na edificação do Mercado, tornando o equipamento mais atualizado e moderno do complexo. Sua conformação externa (fachada, deck etc.) deverá ser preservada. Contudo, é permitido ao concessionário realizar ajustes em seu layout interno de modo a melhor aproveitar as oportunidades identificadas pelo Concessionário, por exemplo: realocação e/ou aglutinação de boxes e áreas de restaurantes.

3.5.3 O Deck externo é equipamento instalado no Mercado que será fonte de receitas do empreendimento. Esse espaço será estratégico para a exploração comercial e gastronômica, podendo ser utilizado para:

- a) Restaurantes e bares com vista panorâmica, incentivando a experiência turística.
- b) Feiras gastronômicas e eventos temáticos, aproveitando a paisagem e a interação com o público.
- c) Espaço para apresentações culturais, musicais e atividades recreativas, potencializando o engajamento da comunidade local.
- d) Instalação de mobiliário urbano e lounges para experiência de lazer ao ar livre.
- e) Instalação de área de embarque e desembarque náutico.

3.5.4 A composição de exploração desses dois espaços terá papel fundamental no bom êxito da concessão e atrairá outras receitas para o complexo.

3.6 Prédio Anexo (Antigo Clube Redinha)



3.6.1 O prédio anexo ao mercado público possui potencial para diversas atividades comerciais e culturais, podendo ser explorado tanto

como expansão das atividades previstas para o Mercado, quando abrigar iniciativas diversas como:

- a) Centro de eventos e convenções para realização de feiras, exposições e atividades voltadas ao turismo e demais atividades de interesse;
- b) Restaurante âncora para atrair visitantes e público para as demais operações do complexo;
- c) Instalação de boxes nos moldes do Mercado ampliando a oferta desse tipo de locação e podendo planejar a melhor estratégia comercial para o mix;
- d) Escola de gastronomia e artesanato, promovendo a capacitação profissional e estimulando a cultura local;
- e) Aproveitamento da área externa como mercado livre complementando a ocupação interna, com outros boxes ou não, de modo a criar um ambiente comercial dinâmico e sustentável para venda de produtos frescos e aderentes à cultura e gastronomia local;
- f) Espaço para coworking e incubação de pequenos negócios, incentivando o empreendedorismo regional;
- g) Eventos gastronômicos no formato Food Truck na área externa;
- h) Ambiente multiuso para atividades recreativas e de lazer, aproveitando o potencial turístico e histórico da área.

3.6.2 A referência para esse equipamento é que ele deve ter sua operação alinhada ao funcionamento do Mercado, e do Complexo como um todo. Assim, confirmando o conceito de Complexo Turístico da Redinha e se torando mais um ativo para atração de turistas, munícipes, além de viabilizar o cumprimento das obrigações legais e contratuais do concessionário.

3.6.3 Será permitida a alteração de Layout interno, desde que mantida a fachada e planta original erguida em pedra.

3.7 Estacionamentos

3.7.1 O Complexo conta com três áreas de estacionamento, cuja exploração comercial pode incluir:

- a) Estacionamento rotativo para visitantes e turistas, garantindo conveniência às operações inseridas no complexo e melhor organização do fluxo de veículos;
- b) Sistema de vallet e convênios com restaurantes e comércios locais, promovendo a mobilidade e acessibilidade do público ao mercado;
- c) Espaço para aluguel de bicicletas e patinetes elétricos, incentivando a mobilidade sustentável na região;
- d) Locação de espaços para publicidade e parcerias com empresas privadas, permitindo a geração de receita adicional por meio de patrocínios;

3.8 Publicidade e demais receitas

3.8.1 Além dos espaços principais, a concessão abrange áreas de circulação e estruturas complementares, viabilizando:

- a) Locação de espaços para publicidade e mídia digital, como totens interativos e painéis informativos;
- b) Criação de áreas de experiência sensorial e fotográfica para promoção do turismo digital, estimulando o compartilhamento de conteúdo nas redes sociais;
- c) Exploração de serviços turísticos, como passeios guiados, aluguel de equipamentos para esportes aquáticos e embarque para tours marítimos.

3.8.2 Não será contemplado no estudo referencial a instalação de novas edificações nas áreas circulação. Contudo, essas áreas serão passíveis de gerar receitas com eventos temporários, mobiliário, patrocínio e demais atividades.

3.8.3 Nesse mesmo contexto, caberá ao concessionário negociar os direitos de nomear o Complexo Turístico da Redinha ou os equipamentos individualmente, o chamado naming rights. O concessionário deverá, contudo, manter, no caso de renomeação do Complexo ou do Mercado, composição que identifique a praia da Redinha (Complexo Turístico “Marca” da Redinha ou Mercado da Redinha “Marca”).

3.9 Orientações e restrições

3.9.1 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.

3.9.2 O concessionário deverá garantir a manutenção e conservação das áreas concedidas, promovendo um ambiente limpo, seguro e atrativo para turistas e moradores.

3.9.3 O modelo de ocupação dos espaços deverá respeitar as diretrizes urbanísticas e ambientais, priorizando a valorização da cultura local e a sustentabilidade.

3.9.4 Qualquer modificação nos espaços físicos deverá ser previamente autorizada pelo Poder Concedente e obedecer às normas técnicas e urbanísticas estabelecidas

3.9.5 .

4 DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO E SUA VIGÊNCIA

4.1 O contrato terá vigência de 25 anos, conforme estabelecido no art. 3º da Lei Municipal Nº 7.741, de 23 de agosto de 2024.

4.2 O concessionário deverá iniciar as atividades em até 30 dias após a assinatura do contrato.

5 DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

5.1 Serão exigidos alguns investimentos visando um melhor aproveitamento do potencial do complexo, os quais serão responsabilidade integral da concessionária.

5.2 Serão considerados investimentos mínimos:

5.2.1 Sistema de controle e detecção de incêndio;

5.2.2 Adequações visando atendimento das normas de acessibilidade;

5.2.3 Sistema de exaustão no prédio mercado;

5.3 Os demais investimentos em CAPEX dependerão do uso e atividade desenvolvida nos equipamentos concedidos.

6 DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA (OPEX)

6.1 O concessionário deve respeitar normas municipais, garantir a manutenção dos espaços e prover suporte aos usuários.

6.2 Durante a concessão, o Concessionário será responsável pelas seguintes atividades e seus respectivos custos:

- 6.2.1 coleta e destinação de resíduos;
- 6.2.2 manutenção predial;
- 6.2.3 vigilância e portaria
- 6.2.4 controle de incêndio;
- 6.2.5 limpeza;
- 6.2.6 gestão operacional;
- 6.2.7 fornecimento de energia elétrica e água;
- 6.2.8 controle de pragas;
- 6.2.9 manutenção de equipamentos;
- 6.2.10 jardinagem.

6.3 As despesas operacionais, incluindo impostos e taxas, são de responsabilidade exclusiva da concessionária, ainda que não prevista expressamente neste termo de referência.

7 DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NA LEI 7.741/2024

7.1 A Lei Municipal Nº 7.741, de 23 de agosto de 2024 autorizou a concessão do Complexo Turístico da Redinha, balizando suas permissões e determinando ônus que devem ser assumidos pelo concessionário.

7.2 Assim, 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:

- 7.2.1 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.

7.2.2 serão garantidos pelo concessionário aos antigos ocupantes descritos neste item, o enxoval de ingresso nos boxes e quiosques, composto por cutelaria, eletrodomésticos e mobiliários.

7.3 Ademais disso, como forma de preservação da história e cultura local, durante todo o período da concessão, deve o concessionário:

7.3.1 manter a comercialização, com especial destaque, da iguaria gíngua com tapioca, patrimônio imaterial da cidade do Natal/RN;

7.3.2 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;

7.3.3 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;

7.3.4 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.

7.4 Os benefícios estabelecidos nos itens 7.2 e 7.3 serão arcados pelo Poder Concedente e deduzidos do valor da outorga cobrada na concessão.

7.5 Os permissionários e o concessionário poderão estabelecer entendimentos mútuos visando adequações nas obrigações estabelecidas na legislação, desde que tais ajustes promovam um melhor atendimento às necessidades operacionais dos permissionários e estejam em conformidade com o interesse público.

7.6 Quaisquer custos decorrentes das negociações mencionadas no item 7.5 serão integralmente assumidos pelo concessionário, sem ônus para o Poder Concedente.