PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 055/2026

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE – PMI Nº 01/2026

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

ÓRGÃO SOLICITANTE:

Departamento Municipal de Administração

1. OBJETO

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DESTINADO À OBTENÇÃO DE ESTUDOS, LEVANTAMENTOS E INFORMAÇÕES DE MERCADO PARA ESTRUTURAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO-HOTELEIRO, MEDIANTE INVESTIMENTO PRIVADO, NO IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 66.899 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS/SP

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E FUNDAMENTAÇÃO

1.1. Fundamento diretamente aplicável

Artigos 78, inciso III, e 81 da Lei Federal nº 14.133/2021 e artigos 55 a 74 do Decreto Municipal nº 2.487/2023. Nos termos do art. 57 do Decreto Municipal nº 2.487/2023, compete à Comissão de Contratação conduzir o Procedimento de Manifestação de Interesse, elaborar o respectivo Termo de Referência e edital, conceder as autorizações e receber e analisar os estudos apresentados.

1.2. Dispositivos considerados para completude da instrução

Sem conferir ao PMI natureza de contratação administrativa, serão observados, naquilo que materialmente compatíveis: I – art. 6º, inciso XXIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, relativo aos elementos estruturantes do Termo de Referência; II – art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, relativo aos elementos de planejamento e do Estudo Técnico Preliminar. A utilização desses dispositivos objetiva assegurar planejamento, motivação, transparência, controle e adequada instrução do procedimento.

2. OBJETO

2.1. Fundamento diretamente aplicável

Art. 81 da Lei Federal nº 14.133/2021 e arts. 55, 56 e 58, incisos I e II, do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

2.2. Definição

Constitui objeto deste Termo de Referência estabelecer as condições para realização de Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI**, destinado à obtenção, junto à iniciativa privada, de estudos, levantamentos e informações aptos a subsidiar o Município de Salto Grande na estruturação de empreendimento turístico-hoteleiro a ser implantado no imóvel público objeto da Matrícula nº 66.899 do Oficial de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP.**

O procedimento deverá fornecer elementos suficientes para que a Administração conheça: I – a existência de mercado investidor interessado; II – o número e o perfil dos potenciais investidores; III – o porte economicamente sustentável do empreendimento; IV – o volume de investimento privado possível; V – os modelos de operação e exploração economicamente viáveis; VI – as fontes de financiamento; VII – os prazos adequados para implantação; VIII – as atividades complementares capazes de ampliar a atratividade turística do empreendimento; IX – a modalidade jurídico-patrimonial mais adequada para disponibilização do imóvel público; X – os encargos e contrapartidas economicamente compatíveis com o incentivo patrimonial eventualmente concedido pelo Município.

3. CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA PÚBLICO

3.1. Fundamento diretamente aplicável

Art. 58, inciso I, do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

3.2. Dispositivos considerados por completude

Art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”, e art. 18, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.3. Caracterização

O Município de Salto Grande apresenta reconhecida vocação turística associada ao Rio Paranapanema, à represa, às áreas de lazer, à pesca, à gastronomia, aos eventos e à visitação regional.

A pesquisa técnica de demanda turística realizada no Município identificou, simultaneamente: I – fluxo efetivo de visitantes; II – elevada intenção declarada de utilização de hospedagem estruturada; III – percepção social e empresarial favorável à implantação de meio de hospedagem; IV – predominância de visitas de curta duração; V – relevante dependência dos eventos e finais de semana; VI – necessidade de criação de novas razões para permanência.

O problema público não consiste, portanto, apenas na inexistência ou insuficiência de leitos. A necessidade identificada é mais ampla: criar estrutura de hospedagem

capaz de contribuir para transformar parte do fluxo atual de visitantes em permanência, pernoite e consumo de experiências turísticas no próprio Município.

4. JUSTIFICATIVA DA CONCEPÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Fundamentação

A pesquisa turística demonstra que a simples existência de hotel não será suficiente, isoladamente, para aumentar de forma significativa a permanência dos visitantes. Por essa razão, a Administração, acompanhando a análise realizada pelo Conselho Municipal de Turismo – COMTUR, entende que eventual empreendimento deverá buscar solução superior à mera hospedagem convencional.

Pretende-se estudar empreendimento que: I – ofereça hospedagem adequada; II – possua estrutura de lazer e convivência; III – ofereça experiências capazes de constituir motivo autônomo de visitação; IV – possa gerar procura durante os dias úteis e períodos de menor movimentação; V – contribua para redução da sazonalidade; VI – dialogue com a represa, a paisagem, a gastronomia, os eventos e demais atrativos locais; VII – funcione como elemento de atração e permanência turística.

Não se pretende vincular o PMI a determinada denominação mercadológica. Poderão ser analisadas soluções configuradas como hotel de lazer, hotel-resort, resort, empreendimento turístico integrado ou outro modelo equivalente, desde que demonstrada sua adequação ao interesse público e sua viabilidade.

5. DO IMÓVEL OBJETO DOS ESTUDOS

5.1. Fundamento diretamente aplicável

Art. 58, inciso II, do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

5.2. Área definida

O empreendimento deverá ser estudado considerando o imóvel público municipal objeto da Matrícula nº 66.899 do Oficial de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP, com área de 3.872,00 m².

A definição da área decorre: I – de sua disponibilidade no patrimônio municipal; II – de sua localização inserida na região de interesse turístico; III – de sua proximidade com a represa e áreas de lazer; IV – de seu potencial de integração com atividades turísticas existentes; V – da dimensão territorial relevante do bem.

A definição da área é certa para os fins deste PMI. Permanece em aberto, contudo, a modalidade jurídica pela qual o imóvel poderá ser futuramente disponibilizado ao investidor.

6. DA NECESSIDADE DE ADEQUADA CONTRAPARTIDA AO INCENTIVO PATRIMONIAL

6. DA NECESSIDADE DE ADEQUADA CONTRAPARTIDA AO INCENTIVO PATRIMONIAL

6.1. Fundamento diretamente aplicável

Arts. 5º e 81 da Lei Federal nº 14.133/2021 e arts. 55 e 56 do Decreto Municipal nº 2.487/2023, especialmente quanto aos princípios do interesse público, planejamento, motivação, eficiência, economicidade, proporcionalidade e à utilização do Procedimento de Manifestação de Interesse para obtenção de estudos e elementos destinados à adequada estruturação da futura solução administrativa.

6.2. Justificativa

A eventual disponibilização de imóvel público municipal para viabilização de empreendimento turístico-hoteleiro representa medida de relevante conteúdo econômico e patrimonial, independentemente da modalidade jurídica que venha a ser posteriormente escolhida pela Administração.

Por essa razão, a estruturação do empreendimento deverá observar adequada proporcionalidade entre o benefício econômico decorrente da utilização do patrimônio público e os investimentos, encargos, obrigações e resultados de interesse público a serem assumidos pelo futuro investidor.

O PMI deverá fornecer elementos que permitam à Administração dimensionar, dentre outros aspectos:

I – o investimento privado mínimo compatível com o empreendimento;

II – o prazo necessário à implantação;

III – a capacidade mínima de hospedagem;

IV – a estrutura de lazer, entretenimento, gastronomia e demais serviços agregados;

V – a geração potencial de empregos e atividade econômica;

VI – o período mínimo de manutenção da atividade turística;

VII – as demais obrigações econômicas, sociais e turísticas que possam ser consideradas na futura modelagem.

O valor econômico do imóvel público deverá ser considerado na etapa própria, juntamente com o volume de investimento privado e os demais encargos eventualmente definidos, de modo a permitir a avaliação da proporcionalidade, vantajosidade e adequação da solução ao interesse público.

7. OBJETIVOS ADMINISTRATIVOS DO PMI

7.1. Fundamento diretamente aplicável

Art. 81 da Lei nº 14.133/2021 e arts. 55, 56 e 58 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

7.2. Objetivos

Constituem objetivos do PMI: I – identificar a existência e a quantidade de potenciais investidores interessados; II – conhecer o perfil, porte e experiência dos agentes econômicos interessados; III – aferir o grau de competição existente no mercado; IV – conhecer o volume de investimento que o mercado está disposto a realizar; V – avaliar a viabilidade econômica do empreendimento no imóvel indicado; VI – conhecer o porte e a capacidade considerados sustentáveis; VII – validar o parâmetro mínimo de 50 unidades de hospedagem; VIII – identificar capacidade potencial de expansão; IX – conhecer atividades complementares de lazer e entretenimento aptas à geração de demanda própria; X – avaliar modelos capazes de melhorar a ocupação durante dias úteis e períodos de menor fluxo; XI – identificar fontes de financiamento; XII – identificar prazos adequados à implantação; XIII – avaliar a viabilidade de implantação faseada; XIV – avaliar eventual multipropriedade, time-sharing ou modelos equivalentes; XV – avaliar as diferentes formas juridicamente admissíveis de disponibilização do imóvel; XVI – subsidiar a escolha entre concessão de uso, concessão de direito real de uso, alienação, doação com encargos ou outra solução juridicamente adequada; XVII – fornecer elementos para definição do procedimento competitivo eventualmente aplicável; XVIII – fornecer dados objetivos que possam subsidiar futura análise de eventual contratação direta ou afastamento de procedimento competitivo, caso identificada hipótese legal e interesse público devidamente justificado; XIX – subsidiar a definição dos encargos e contrapartidas; XX – subsidiar o futuro Estudo Técnico Preliminar; XXI – subsidiar eventual Projeto de Lei; XXII – subsidiar futura licitação ou procedimento juridicamente cabível.

8. CAPACIDADE MÍNIMA DO EMPREENDIMENTO

8.1. Fundamento administrativo da exigência

O Município estabelece como premissa mínima a implantação de empreendimento com não menos de 50 unidades de hospedagem.

O parâmetro decorre da conjugação de três elementos: I – a necessidade identificada pela pesquisa turística de criação de oferta estruturada de hospedagem com capacidade de produzir impacto efetivo sobre o turismo municipal; II – a orientação do COMTUR no sentido de buscar empreendimento turístico de maior relevância, integrado a lazer e entretenimento; III – a dimensão e o valor econômico do imóvel público que poderá ser colocado à disposição do futuro investidor.

A disponibilização de área pública de 3.872,00 m² não se mostra compatível, em princípio, com empreendimento de reduzidíssima escala incapaz de produzir

contrapartida proporcional à relevância econômica do incentivo patrimonial concedido.

O quantitativo de 50 unidades constitui piso administrativo de estudo, sujeito à validação do PMI e das análises urbanísticas e econômico-financeiras. **Os interessados poderão propor capacidade superior.**

9. PERFIL E TIPOLOGIA DAS UNIDADES DE HOSPEDAGEM

O empreendimento DEVERÁ considerar sua vocação para o turismo de lazer e familiar, buscando oferecer unidades de hospedagem compatíveis com os perfis de usuários, especialmente casais, famílias e pequenos grupos.

As soluções poderão prever diversidade de tipologias, incluindo unidades destinadas a casais e unidades adequadas à hospedagem familiar. Contudo, deverá ser contemplada, entre as tipologias ofertadas, quantidade relevante de unidades com capacidade para acomodação de até 4 (quatro) hóspedes, sem que isso implique obrigação de que todas as unidades possuam essa capacidade.

Não será estabelecida previamente metragem mínima ou máxima das unidades, cabendo aos estudos indicar a solução arquitetônica e operacional considerada mais eficiente, desde que sejam asseguradas condições adequadas de conforto, funcionalidade, acessibilidade e qualidade compatíveis com a categoria e o público-alvo do empreendimento.

OS INTERESSADOS DEVERÃO INDICAR:

I – a dimensão média das unidades de hospedagem propostas;

II – a tipologia ou as tipologias previstas para o empreendimento, esclarecendo eventual diferenciação entre categorias;

III – a capacidade de hóspedes das unidades propostas, discriminada por categoria apenas se houver mais de uma tipologia;

IV – a destinação predominante das unidades, inclusive quanto à adequação para casais, famílias e outros perfis de hóspedes, quando houver diferenciação entre categorias;

V – a quantidade ou o percentual de unidades aptas à acomodação de até 4 (quatro) hóspedes;

VI – caso sejam propostas diferentes categorias ou tipologias, a repercussão dessa diferenciação sobre o investimento, a tarifa, a ocupação e a viabilidade operacional do empreendimento.

A definição definitiva da composição das unidades deverá resultar dos estudos apresentados no PMI, considerados o perfil da demanda, a estratégia de

posicionamento do empreendimento, a viabilidade econômica, a eficiência operacional e a necessidade de compatibilização entre conforto, capacidade de hospedagem e sustentabilidade financeira do projeto.

10. ESTRUTURA DE LAZER, ENTRETENIMENTO E GERAÇÃO DE DEMANDA PRÓPRIA

10.1. Justificativa e diretriz

Os interessados deverão analisar estrutura capaz de tornar o empreendimento destino turístico por si próprio.

Poderão ser avaliados, entre outros: I – piscinas; II – espaços infantis e familiares; III – áreas recreativas; IV – restaurante e gastronomia; V – espaços para eventos; VI – áreas de convivência; VII – jardins; VIII – decks; IX – mirantes; X – atividades relacionadas à represa; XI – atividades náuticas, quando ambiental e juridicamente possíveis; XII – pesca e experiências correlatas; XIII – outras estruturas de entretenimento.

Os estudos deverão indicar quais atividades possuem capacidade de contribuir para: a) ocupação durante dias úteis; b) ocupação durante períodos fora dos grandes eventos; c) aumento da permanência média; d) atração de famílias e grupos; e) retorno recorrente de visitantes.

11. IMPLANTAÇÃO FASEADA

11.1. Diretriz

A implantação do empreendimento poderá ocorrer por fases, desde que a primeira etapa resulte em unidade hoteleira completa, funcional, operacional e apta ao regular atendimento do público.

Considerando a necessidade de assegurar retorno efetivo ao interesse público desde o início da operação, especialmente diante da disponibilização de imóvel público de relevante valor econômico, **a primeira etapa deverá contemplar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da capacidade total de hospedagem projetada para o empreendimento, observado, em qualquer hipótese, o mínimo de 50 (cinquenta) unidades de hospedagem em funcionamento.**

Os estudos deverão indicar:

I – a capacidade de hospedagem da primeira etapa; II – o percentual que essa capacidade representa em relação ao empreendimento completo; III – o investimento correspondente à primeira etapa; IV – a infraestrutura, os serviços e as áreas de lazer necessários ao funcionamento autônomo e adequado dessa fase; V – o prazo estimado para implantação e início da operação; VI – a capacidade final projetada; VII – o investimento previsto para as etapas posteriores; VIII – os critérios técnicos, econômicos e mercadológicos considerados para a expansão; e IX – os indicadores

de desempenho que poderão justificar ou orientar a implantação das fases subsequentes.

A implantação faseada deverá compatibilizar a dimensão do investimento com a evolução efetiva da demanda turística, sem comprometer a entrega inicial de empreendimento com porte, estrutura e qualidade suficientes para produzir impacto relevante na oferta de hospedagem e na atividade turística municipal.

11.2. Prazo para implantação e entrada em operação

Considerando a necessidade de assegurar resultado concreto e tempestivo ao interesse público decorrente da disponibilização do imóvel municipal, os estudos deverão considerar prazo compatível para implantação e início da operação do empreendimento.

Como parâmetro de planejamento, deverá ser avaliada a viabilidade de:

I – início das obras em prazo não superior a 06 (seis) meses, contado da formalização do instrumento jurídico e da disponibilização regular do imóvel, ressalvadas as condicionantes de licenciamento e aprovações legalmente exigidas;

II – entrada em operação da primeira etapa em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, contado do mesmo marco inicial;

III – conclusão das etapas posteriores no prazo indicado pelo interessado, observado o cronograma global proposto.

Os prazos acima possuem natureza referencial no âmbito do PMI e deverão ser objeto de validação pelos interessados, mediante indicação dos fatores técnicos, urbanísticos, ambientais, financeiros ou operacionais que possam justificar sua manutenção, redução ou eventual necessidade de adequação.

A fixação definitiva dos prazos e das consequências de seu descumprimento caberá à Administração na etapa de modelagem jurídica subsequente.

12. MULTIPROPRIEDADE E OUTROS MODELOS DE EXPLORAÇÃO

12.1. Diretriz

Poderão ser estudados: I – hospedagem convencional; II – multipropriedade; III – time-sharing; IV – combinação de modelos; V – outras formas de exploração econômica juridicamente admissíveis.

A possibilidade de avaliação de modelos alternativos de exploração decorre da necessidade de ampliar as opções de estruturação do investimento privado, considerando a dimensão do empreendimento pretendido, o volume de recursos necessário à sua implantação e a conveniência de permitir ao mercado indicar soluções capazes de tornar o projeto economicamente sustentável.

13. ALTERNATIVAS DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Objetivo de análise

O PMI deverá contribuir para comparação entre: I – concessão de uso; II – concessão de direito real de uso; III – alienação onerosa; IV – doação com encargos; V – outras soluções legalmente admissíveis.

A modelagem definitiva deverá ser resultado da instrução administrativa, considerada: I – atratividade ao investimento; II – financiabilidade; III – proteção do patrimônio público; IV – valor econômico do imóvel; V – investimento privado; VI – duração do empreendimento; VII – encargos; VIII – garantias; IX – segurança jurídica.

14. PRODUTOS MÍNIMOS DO PMI

14.1. Fundamento diretamente aplicável

Art. 81 da Lei Federal nº 14.133/2021 e arts. 58, 73 e 74 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Serão exigidos apenas os produtos necessários à aferição do interesse do mercado, da viabilidade preliminar do empreendimento e das condições econômicas e operacionais relevantes à futura decisão administrativa.

14.2. Produto I – Manifestação de Interesse e Levantamento de Mercado

Deverá conter:

I – identificação completa do interessado, com indicação de sua natureza jurídica, atividade econômica principal, estrutura societária básica e, quando houver, experiência anterior na implantação, operação, incorporação, construção, administração ou exploração de empreendimentos hoteleiros, turísticos, imobiliários ou de lazer;

II – manifestação expressa quanto ao interesse efetivo na implantação e exploração do empreendimento, indicando se o interesse é próprio, em associação com terceiros, por meio de consórcio, parceria empresarial ou outra estrutura admitida em direito;

III – caracterização preliminar do empreendimento pretendido, com indicação de seu porte, perfil de público-alvo, número estimado de unidades de hospedagem, capacidade aproximada de hóspedes, padrão de operação e posicionamento mercadológico;

IV – indicação da possibilidade de implantação faseada e de expansão futura, com descrição preliminar da capacidade inicialmente prevista, da capacidade final

estimada e dos fatores que poderiam justificar ou condicionar a ampliação do empreendimento;

V – indicação das atividades complementares consideradas adequadas à viabilidade e atratividade do empreendimento, especialmente aquelas relacionadas a lazer, entretenimento, gastronomia, eventos, convivência, experiências turísticas e integração com a represa e demais atrativos locais;

VI – indicação da modalidade de disponibilização do imóvel público considerada mais adequada sob a perspectiva do investidor, entre as alternativas juridicamente admitidas, acompanhada de breve justificativa quanto aos seus reflexos sobre a capacidade de investimento, obtenção de financiamento, prazo de retorno, segurança econômica da operação e viabilidade do empreendimento.

A manifestação prevista neste Produto terá natureza informativa e prospectiva, destinando-se ao conhecimento do mercado e ao aprimoramento da futura modelagem administrativa, não vinculando o Município às soluções ou preferências apresentadas pelos interessados.

14.3. Produto II – Viabilidade Econômico-Financeira Preliminar

Deverá indicar:

I – investimento global e por fases, quando houver;

II – fontes de recursos e eventual necessidade de financiamento;

III – estimativa preliminar de receitas e principais custos;

IV – prazo aproximado de retorno;

V – estimativa de geração de empregos diretos na implantação e na operação do empreendimento e, quando possível, dos empregos indiretos associados;

VI – principais riscos econômicos e financeiros.

Não será exigida modelagem financeira definitiva.

14.4. Produto III – Estudo Conceitual do Empreendimento

Deverá apresentar a concepção geral do empreendimento proposto, contendo, no mínimo:

I – número de unidades de hospedagem e capacidade estimada de hóspedes;

II – perfil, tipologia e características gerais das acomodações;

III – estrutura de lazer, entretenimento, gastronomia, eventos e demais atividades complementares propostas;

IV – forma de integração do empreendimento com a represa, a paisagem e os demais atrativos turísticos municipais;

V – implantação faseada, quando prevista, com indicação da capacidade da primeira etapa e da capacidade final projetada;

VI – soluções destinadas à geração de demanda própria, à ampliação da permanência dos visitantes e à melhoria da ocupação durante os dias úteis e períodos de menor fluxo turístico;

VII – estudo preliminar de implantação no imóvel, acompanhado de croqui ou planta esquemática ou outra representação gráfica suficiente à compreensão da solução proposta.

A representação gráfica deverá permitir, minimamente, a identificação:

a) da disposição geral das edificações no imóvel;

b) da localização aproximada das unidades de hospedagem ou blocos destinados à hospedagem;

c) das áreas de lazer, convivência, gastronomia, eventos e demais equipamentos complementares;

d) dos acessos principais, circulação interna e áreas destinadas a estacionamento, quando previstas;

e) da divisão das etapas de implantação, quando adotada solução faseada;

f) das áreas aproximadas destinadas aos principais usos propostos.

Não serão exigidos, nesta etapa, projeto básico, projeto executivo, projetos complementares ou detalhamento construtivo, devendo o material gráfico possuir caráter exclusivamente conceitual e preliminar, suficiente à avaliação da compatibilidade da proposta com o imóvel e com as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência.

14.5. Produto IV – Cronograma Preliminar de Implantação

Deverá indicar:

I – prazo estimado para elaboração dos projetos e licenciamentos;

II – início e conclusão das obras;

III – entrada em operação;

IV – implantação das etapas posteriores, quando houver.

15. ELEMENTOS COMPLEMENTARES DE PLANEJAMENTO E INAPLICABILIDADES

15.1. Fundamento

Para fins de completude da instrução e de enfrentamento dos elementos previstos no art. 6º, inciso XXIII, e no art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, registram-se neste item os aspectos que, embora próprios do planejamento das contratações públicas, possuem aplicação parcial ou não se mostram materialmente aplicáveis ao presente Procedimento de Manifestação de Interesse.

15.2. Estimativa de quantidades

Dispositivo considerado por completude: art. 18, §1º, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Não existem bens ou serviços a serem adquiridos ou contratados pela Administração no âmbito do presente PMI, razão pela qual a estimativa de quantitativos não se aplica em sua acepção contratual.

O parâmetro mínimo de 50 (cinquenta) unidades de hospedagem estabelecido neste Termo de Referência constitui diretriz de planejamento do empreendimento, fundada na finalidade turística pretendida, na dimensão e relevância econômica do imóvel público e na necessidade de assegurar contrapartida compatível com sua disponibilização, não se confundindo com quantitativo a ser adquirido pelo Município.

15.3. Estimativa de valor e avaliação econômica do imóvel público

Dispositivos considerados por completude: art. 6º, XXIII, “i”, e art. 18, §1º, VI, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Não existe valor estimado de contratação pública, uma vez que o PMI não envolve aquisição ou prestação remunerada de serviços pela Administração.

Os interessados deverão, contudo, apresentar estimativa do investimento privado necessário à implantação do empreendimento, na forma estabelecida no item 14.

O imóvel municipal será objeto de avaliação específica pela Administração.

A comparação entre o valor econômico do imóvel, o montante de investimento privado, a capacidade do empreendimento, os postos de trabalho projetados, o período de operação e as demais obrigações de interesse público servirá de subsídio à avaliação da proporcionalidade e vantajosidade da futura modelagem.

15.4. Adequação orçamentária

Dispositivo considerado por completude: art. 6º, XXIII, “j”, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Não haverá remuneração direta dos participantes pela Administração Municipal, não existindo, nesta etapa, despesa contratual que exija reserva de dotação específica.

Eventuais despesas administrativas internas decorrerão das atividades ordinárias dos órgãos municipais responsáveis pela condução do procedimento.

15.5. Parcelamento e contratações correlatas ou interdependentes

Dispositivos considerados por completude: art. 18, §1º, VIII e XI, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Não há contratação administrativa suscetível de parcelamento no âmbito do PMI.

A divisão dos estudos em produtos possui finalidade exclusivamente metodológica e não representa parcelamento de objeto contratual.

Também não se identificam contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à realização do próprio PMI, sem prejuízo de que a futura implantação do empreendimento possa demandar infraestrutura, serviços ou intervenções complementares, circunstâncias que deverão ser avaliadas na etapa própria.

15.6. Institutos não aplicáveis ao procedimento

Em razão da natureza prospectiva e não contratual do PMI, não se aplicam nesta etapa:

I – Sistema de Registro de Preços; II – critério de julgamento por menor preço ou maior desconto; III – adjudicação; IV – garantia de proposta; V – garantia de execução contratual; VI – apresentação de amostras; VII – prova de conceito; VIII – carta de solidariedade; IX – recebimento provisório ou definitivo de bens; X – manutenção ou assistência técnica contratual; XI – pagamento contratual; XII – tratamento exclusivo destinado a microempresas ou empresas de pequeno porte próprio das licitações para aquisição de bens ou contratação de serviços.

A inaplicabilidade decorre da inexistência de aquisição, contratação remunerada ou adjudicação decorrente diretamente do PMI.

16. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização do PMI, pretende-se obter elementos suficientes para que o Município possa:

I – aferir a existência de mercado efetivamente interessado na implantação do empreendimento; II – conhecer o grau de competição existente; III – avaliar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do projeto; IV – validar o porte mínimo e identificar a capacidade adequada do empreendimento; V – conhecer o volume de investimento privado potencialmente realizável; VI – avaliar a capacidade de geração de empregos e demais efeitos econômicos esperados; VII – definir, posteriormente, investimentos mínimos, encargos e contrapartidas compatíveis com a disponibilização do imóvel; VIII – comparar as modalidades juridicamente possíveis de disponibilização do imóvel público; IX – identificar as condições econômicas e

financeiras que influenciam a atratividade de cada alternativa; X – subsidiar a futura definição do procedimento competitivo ou de outra forma legalmente admissível de seleção; XI – subsidiar a elaboração ou complementação do Estudo Técnico Preliminar; XII – subsidiar eventual proposição legislativa; e XIII – permitir decisão administrativa motivada quanto ao prosseguimento e à modelagem definitiva do empreendimento.

17. DAS PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS

Dispositivo considerado por completude: art. 18, §1º, X, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Deverão integrar os autos do procedimento, conforme sua disponibilidade e estágio de instrução: I – Pesquisa de Demanda Turística e Análise de Viabilidade; II – manifestação ou deliberação do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR; III – despacho administrativo de instauração; IV – documentação cadastral e patrimonial do imóvel; V – Matrícula nº 66.899 do Oficial de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP; VI - ato de designação da Comissão de Contratação; VII – demais documentos técnicos considerados necessários à adequada instrução.

18. DOS ASPECTOS AMBIENTAIS

Dispositivo considerado por completude: art. 18, §1º, XII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerando o caráter preliminar e prospectivo do PMI, não será exigida dos interessados a apresentação de estudo ambiental completo ou de procedimento formal de licenciamento.

Os estudos ambientais específicos, levantamentos técnicos, autorizações e licenciamentos serão exigidos na fase própria, de acordo com a solução definitivamente adotada e a legislação aplicável.

19. DO MODELO DE EXECUÇÃO DOS ESTUDOS

19.1. Fundamento diretamente aplicável

Arts. 57 a 71 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Os interessados deverão: I – apresentar requerimento de autorização na forma e no prazo estabelecidos no edital; II – demonstrar o atendimento aos requisitos estabelecidos para autorização; III – elaborar os estudos e produtos sob sua responsabilidade e às suas expensas; IV – indicar as fontes, premissas, dados e metodologias utilizados; V – observar os prazos e condições estabelecidos no edital e neste Termo de Referência; VI – atender às diligências, reuniões e solicitações de esclarecimento da Comissão de Contratação; VII – apresentar os produtos em formato que permita sua adequada análise, comparação e eventual aproveitamento pela Administração.

20. DA GESTÃO E DO ACOMPANHAMENTO DO PROCEDIMENTO

Art. 57 e demais disposições pertinentes do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

O PMI será conduzido pela Comissão de Contratação, à qual competirá:

I – receber e analisar os requerimentos de autorização;

II – verificar a qualificação dos interessados;

III – conceder as autorizações na forma regulamentar;

IV – acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos;

V – promover reuniões técnicas, quando necessárias;

VI – prestar esclarecimentos e uniformizar as informações disponibilizadas aos participantes;

VII – solicitar esclarecimentos e complementações;

VIII – receber e analisar os produtos apresentados;

IX – consolidar as informações relevantes;

X – elaborar manifestação final fundamentada acerca dos resultados do procedimento.

21. DOS CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS

21.1. Fundamento diretamente aplicável

Arts. 58, X, 71, 73 e 74 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Os produtos apresentados serão avaliados considerando, entre outros aspectos:

I – aderência às diretrizes deste Termo de Referência e do edital; II – consistência e suficiência das informações; III – identificação e confiabilidade das fontes utilizadas; IV – coerência das premissas; V – plausibilidade econômica e financeira; VI – exequibilidade técnica e operacional; VII – compatibilidade com as características e dimensões do imóvel; VIII – compatibilidade com a vocação turística do Município; IX – capacidade de geração de demanda própria e de contribuição para ocupação durante os dias úteis; X – utilidade das informações para a futura decisão administrativa; XI – capacidade de comparação entre as alternativas apresentadas.

O recebimento dos estudos não implicará sua aprovação, aceitação integral ou compromisso de aproveitamento pela Administração.

22. DOS CUSTOS DE ELABORAÇÃO E EVENTUAL RESSARCIMENTO

Art. 72 do Decreto Municipal nº 2.487/2023 e disposições pertinentes do art. 81 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os interessados suportarão integralmente os custos necessários à elaboração e apresentação de suas manifestações e estudos.

Não haverá remuneração direta pelo Município pela participação no PMI.

Para fins do presente procedimento, fica estabelecido em R$ 0,00 (zero reais) o valor nominal máximo de eventual ressarcimento dos estudos, não sendo devido pagamento em razão de sua apresentação, aceitação ou aproveitamento, total ou parcial, pela Administração.

A participação no PMI, portanto, não gera direito a ressarcimento ordinário dos valores despendidos na elaboração dos estudos, nem autoriza cobrança de qualquer valor do Município.

Ressalva-se exclusivamente a hipótese específica prevista no art. 69 do Decreto Municipal nº 2.487/2023, quando houver cancelamento da autorização pela Comissão de Contratação e efetivo aproveitamento dos estudos, observados os pressupostos e limites estabelecidos no referido dispositivo.

23. DA DOCUMENTAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Arts. 63 e 64 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Os interessados deverão apresentar documentação suficiente à comprovação:

I – de sua existência e regular constituição jurídica;

II – dos poderes de representação;

III – de sua idoneidade;

IV – de experiência ou qualificação compatível com a natureza dos estudos pretendidos;

V – da capacidade própria ou da equipe indicada para desenvolvimento dos produtos.

As exigências deverão guardar proporcionalidade com a natureza preparatória do PMI, não se admitindo reprodução automática de requisitos próprios da habilitação de futura licitação quando não necessários à elaboração dos estudos.

24. DOS CONSÓRCIOS, EQUIPES E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Arts. 65 a 67 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Será admitida, na forma estabelecida no edital, a utilização de equipes multidisciplinares, consultores, profissionais especializados e empresas contratadas pelo interessado para auxiliar na elaboração dos estudos.

Poderá ser admitida participação em consórcio, observadas as condições previstas no edital e na regulamentação municipal.

O autorizado permanecerá responsável perante a Administração pela integralidade, consistência, veracidade e tempestividade dos produtos apresentados.

25. DA VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel será facultativa.

A Administração disponibilizará aos interessados as informações cadastrais, patrimoniais e técnicas existentes, sem prejuízo de visita ao local por aqueles que a considerem necessária à adequada elaboração dos estudos.

A ausência de vistoria não impedirá a participação no PMI nem poderá ser utilizada posteriormente como fundamento para alegação de desconhecimento das informações oficialmente disponibilizadas pela Administração.

26. DOS RISCOS DO PROCEDIMENTO

A Administração deverá considerar, na condução e avaliação do PMI, os riscos capazes de comprometer a utilidade dos estudos ou a adequada formação da futura decisão administrativa. Deverão ser especialmente observados: I – eventual ausência ou reduzido número de interessados; II – insuficiência, inconsistência ou baixa representatividade dos estudos apresentados; III – inviabilidade econômica das premissas mínimas estabelecidas pelo Município; IV – necessidade de informações ou estudos complementares antes da definição da solução administrativa. Os riscos técnicos, econômicos, financeiros, urbanísticos, ambientais, operacionais e patrimoniais relacionados à futura implantação do empreendimento deverão ser identificados no Estudo Técnico Preliminar e na modelagem definitiva.

27. DA AUSÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

A autorização para realização dos estudos, sua apresentação ou eventual aceitação: I – não asseguram contratação futura; II – não conferem direito sobre o imóvel público; III – não geram preferência em eventual procedimento subsequente; IV – não conferem exclusividade; V – não obrigam o Município a realizar licitação, alienação, concessão ou outro procedimento; VI – não obrigam a Administração a dar continuidade ao projeto.

28. DA PUBLICIDADE

O edital, este Termo de Referência e os demais atos sujeitos à publicidade serão divulgados nos meios legalmente exigidos, observada a regulamentação aplicável.

29. DO PARECER FINAL DA COMISSÃO

Art. 81 da Lei Federal nº 14.133/2021 e arts. 73 e 74 do Decreto Municipal nº 2.487/2023.

Ao término do procedimento, a Comissão de Contratação deverá emitir manifestação fundamentada quanto: I – à adequação e suficiência dos estudos apresentados; II – à consistência das premissas utilizadas; III – ao número e perfil dos interessados; IV – ao grau de interesse e competição identificado; V – à viabilidade preliminar do empreendimento; VI – aos investimentos e condições econômicas apresentados; VII – às alternativas de estruturação identificadas; VIII – às informações que poderão ser aproveitadas na futura modelagem; e IX – à necessidade de realização de estudos complementares antes da definição da solução administrativa.

30. DA UTILIZAÇÃO DOS RESULTADOS

Os resultados do PMI poderão subsidiar:

I – a elaboração ou complementação do Estudo Técnico Preliminar;

II – a comparação entre as alternativas de disponibilização do imóvel;

III – a definição do investimento privado mínimo;

IV – a definição de encargos e contrapartidas;

V – a estruturação das condições de implantação e operação do empreendimento;

VI – eventual proposição legislativa;

VII – a estruturação de futuro procedimento competitivo;

VIII – eventual análise de hipótese legal de contratação ou alienação direta, quando juridicamente cabível;

IX – a elaboração do futuro instrumento jurídico;

X – a decisão administrativa quanto ao prosseguimento, alteração ou encerramento do projeto.

A utilização dos resultados dependerá de avaliação técnica e jurídica própria da Administração e não implicará vinculação às conclusões ou preferências apresentadas pelos participantes.

31. DO RESPONSÁVEL PELOS ENCAMINHAMENTOS

Nome: Fabio de Paula

E-mail: licitacao@pmsaltogrande.sp.gov.br

Telefone institucional: (14) 3378-9600.

Salto Grande, 05 de novembro de 2026.

_____

Mariley Ana Bargeri
Diretora do Departamento Municipal de Administração