

A Urbanizadora Municipal S/A - URBAM, doravante denominada CONCEDENTE, vem tornar público para conhecimento dos interessados que realizará licitação na modalidade de LICITAÇÃO Nº 001/2023, na CONCESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO DE BENS MUNICIPAIS - ESTÁDIO MARTINS PEREIRA, pelo tipo de MAIOR OFERTA DE PREÇO, regida pela Lei Federal nº 8.987/95, Lei Federal nº 13.303/16, Lei Complementar 123/06, alterada pela Lei Complementar nº 147/2014, Lei Complementar nº 155/2016, Lei Federal nº 14.133/2021 e demais disposições legais aplicáveis, inclusive subsidiariamente, além dos princípios gerais de Direito.

**Modo de Disputa:**

Aberto

**Critério de Julgamento:**

Maior Oferta de Preço

**Data e horário da sessão pública:**

22/03/2023 às 09h00min

**Local da sessão pública:**

Rua Ricardo Edwards nº. 100 - Vila Industrial - São José dos Campos - SP

**1 OBJETO**

1.1. O objeto desta licitação é concessão onerosa, por tempo certo de 25 anos, para exploração em conjunto de espaço dos bens públicos do imóvel denominado Estádio Martins Pereira, bem como a administração, a gestão, a operação e a exploração comercial dos mesmos, sob a condição de que a CONCESSIONÁRIA MANTENHA e OPERE os referidos equipamentos públicos e pague para a CONCEDENTE o valor pela outorga, conforme especificações constantes neste Edital e seus anexos, sob a responsabilidade única e exclusiva sua - CONCESSIONÁRIA.

**2 CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

2.1. Poderá participar desta licitação pessoa jurídica:

2.1.1. Legalmente constituída de acordo com a legislação do país;

2.1.2. Que tenha por objeto social atividade compatível e condizente com o objeto mencionado;

2.1.3. Esta licitação será processada e julgada em duas fases, sendo a primeira de julgamento de propostas, e a segunda de habilitação, conduzidas pela Comissão de Licitação.

2.1.4. Em consórcio, fundos de previdência complementar ou fundos de investimento, representados na forma de seu regulamento, devidamente autorizados a participar deste certame.

2.2. No caso de participação de empresas em consórcio, estarão sujeitas às seguintes regras:

2.2.1. Serão admitidas na presente LICITAÇÃO, as empresas ou consórcios de empresas, na forma estabelecida no presente Edital.

2.2.1.1. Admitido consórcio entre empresas nacionais, empresa nacional e empresa estrangeira em funcionamento regular no Brasil;

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- 2.2.2. A participação de empresas em consórcio deverá atender ao disposto no artigo 15 da Lei nº 14.133/2021 com as alterações posteriores, bem como no artigo 62, do Regulamento de Compras e Contratos da Urbam, e nas demais disposições deste Edital.
- 2.2.3. Para a participação sob a forma de consórcio, deverá ser apresentado no envelope dos documentos de habilitação, termo de compromisso na forma de DECLARAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO, com indicação de cada empresa consorciada e da EMPRESA LÍDER, firmada por todas as consorciadas indicando com clareza e precisão:
- I. Que estão cientes do impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente;
  - II. A empresa líder é a administradora do consórcio e representante das consorciadas, e que ficará incumbida de todos os entendimentos com a CONTRATANTE e com os demais órgãos eventualmente relacionados com a atividade do objeto da presente licitação;
  - III. O compromisso de que as empresas consorciadas serão responsáveis solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação como na de execução do contrato;
  - IV. O compromisso, no caso de a proponente ser a vencedora, de promover, antes da celebração do contrato, em atendimento ao previsto no art. 19, § 1º da Lei 8.987/95, a CONSTITUIÇÃO E REGISTRO DO CONSÓRCIO que se sub-rogará, automaticamente em todos os direitos e obrigações do consórcio;
  - V. Que o consórcio uma vez constituído, nos termos no inciso III, será o responsável técnico por todas as etapas técnicas, desde a concepção do projeto até a entrega definitiva do objeto;
  - VI. Que o termo de compromisso firmado entre as empresas participantes do consórcio, outorga à empresa líder, poderes para responsabilizar-se por todas as integrantes, sob os aspectos técnicos e administrativos;
  - VII. O percentual de participação de cada uma das empresas no consórcio;
  - VIII. Os consorciados deverão apresentar compromisso de que não alterarão a constituição ou composição do consórcio, sem prévia autorização do Contratante, visando manter válidas as premissas que asseguraram a habilitação do consórcio original;
- 2.2.4. A representação oficial do consórcio, neste procedimento licitatório, caberá à empresa líder que indicará formalmente o seu representante autorizado, na forma estabelecida neste Edital;
- 2.2.4.1. A indicação da empresa líder, administradora do consórcio e representante das consorciadas, a qual ficará incumbida de todos os entendimentos com a CONTRATANTE e com os demais órgãos eventualmente relacionados com a atividade do objeto da presente licitação, será feita de forma expressa no próprio documento referido no item 5.2.1.2. deste Edital.
  - 2.2.4.2. Nos termos do art. 19, § 2º da Lei 8.987/95, empresa líder do consórcio é a responsável perante a CONCEDENTE pelo cumprimento do contrato de concessão, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.
- 2.2.5. São condições indispensáveis da empresa líder pelo consórcio:
- I. Ser empresa nacional;
  - II. Ter poderes expressos para receber citações, intimações e responder administrativa ou judicialmente pelas demais consorciadas; e
  - III. Ter poderes expressos para representar o consórcio em todas as fases do presente procedimento licitatório, podendo, inclusive, interpor e desistir de recursos, firmar contratos e praticar todos os atos necessários, visando à perfeita execução de seu objeto.
  - IV. A empresa líder deverá ter participação majoritária no consórcio;
- 2.2.6. Será vedada a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, através de mais de um consórcio ou isoladamente.
- 2.2.7. As interessadas deverão participar do certame através da mesma pessoa jurídica que virá a executar o contrato, não se admitindo a execução por pessoa jurídica coligada, controlada ou

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

controladora, exceto no caso de consórcio. Da mesma forma, as interessadas deverão apresentar a comprovação de regularidade fiscal das inscrições que executarão o contrato, ou seja, caso participe como matriz deverá apresentar toda a documentação em nome da matriz, caso participe como filial deverá fazê-lo em nome da filial.

- 2.3. Está impedida de participar e contratar a empresa que:
- 2.3.1. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da empresa pública ou sociedade de economia mista contratante;
  - 2.3.2. Suspensa pela URBAM;
  - 2.3.3. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal, pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos ou qualquer órgão a ela vinculado, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
  - 2.3.4. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
  - 2.3.5. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
  - 2.3.6. Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
  - 2.3.7. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
  - 2.3.8. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.
  - 2.3.9. É vedada a participação de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico, de fato ou de direito, assim entendidas aquelas que possuam identidade de sócios, dirigentes, membros de conselho ou responsáveis técnicos, conforme o caso, ficando os infratores sujeitos à inabilitação, desclassificação ou revogação de eventual adjudicação, 2 bem como às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, sem prejuízo das demais sanções civis e penais cabíveis.
  - 2.3.10. Que possui entre seus proprietários algum titular de mandato eletivo;
  - 2.3.11. Que possui no quadro de pessoal, menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e menores de 16 anos em qualquer outro tipo de trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos.
  - 2.3.12. As interessadas deverão participar do certame através da mesma pessoa jurídica que virá a executar o contrato, não se admitindo a execução por pessoa jurídica coligada, controlada ou controladora, exceto no caso de consórcio e de constituição de Sociedade de Propósito Específico. Da mesma forma, as interessadas deverão apresentar a comprovação de regularidade fiscal das inscrições que executarão o contrato, ou seja, caso participe como matriz deverá apresentar toda a documentação em nome da matriz, caso participe como filial deverá fazê-lo em nome da filial.
- 2.4. No dia, hora e local indicado, os interessados, deverão realizar seu credenciamento, na sessão pública, comprovando possuir poderes para prática de todos os atos referentes ao certame.
- 2.5. Para o **CRENCIAMENTO** deverão ser apresentados, os seguintes documentos:
- 2.5.1. **Tratando-se de procurador**: instrumento de procuração no qual constem poderes suficientes para realização de todos os atos pertinentes ao certame, acompanhado do correspondente documento que comprove os poderes do mandante para a outorga (em cópia autenticada), **ou**;
  - 2.5.2. **Tratando-se de representante legal**: **cópia autenticada** do estatuto social ou outro instrumento de registro comercial, registrado na Junta Comercial, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

2.5.3. **Declaração sob penas da lei**, de que cumpre os requisitos legais para a qualificação como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, estando apta a usufruir do tratamento estabelecido pela Lei Complementar nº. 123/2006, se for o caso. (Anexo VII).

- 2.6. Os documentos de credenciamento deverão ser entregues ao Presidente da Sessão, fora dos envelopes, na abertura da sessão do pública.
- 2.7. O representante deverá identificar-se exibindo documento oficial de identificação que contenha foto.

### **3. SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS, IMPUGNAÇÕES E VISITA AO LOCAL**

3.1. Esclarecimentos referentes a presente licitação serão fornecidos pelo Departamento de Compras e Licitações, desde que requeridas por escrito até o 3º dia útil anterior à data de recebimento das propostas, através do e-mail [licitacao@urbam.com.br](mailto:licitacao@urbam.com.br) ou protocolados diretamente na Sede da URBAM.

3.2. Em caso de não solicitação pelas proponentes de esclarecimentos e informações, pressupõe-se que os elementos fornecidos são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, posteriormente, o direito a qualquer reclamação.

3.2.1. A impugnação contra o presente Edital será processada e julgada na forma e nos prazos previstos no art. 87, §§ 1º e 2º, da Lei nº 13.303/16, enviando-se formalmente as razões para o e-mail [licitacao@urbam.com.br](mailto:licitacao@urbam.com.br), ou mediante protocolo na sede da Urbam (Rua Ricardo Edwards, nº 100, Vila Industrial, São José dos Campos – SP, no horário das 8h00min às 17h00min).

3.3. Caso julgue necessário, a empresa interessada poderá realizar visita ao local da concessão. Para a visita, não será necessário agendamento prévio, sendo que o licitante é o único responsável pela análise direta das condições do objeto desta Concessão.

3.3.1. Para a realização da vistoria o licitante deverá levar a declaração pronta até o local, para ser VISTADA POR FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL DA ADMINISTRAÇÃO, atestando sua presença.

3.3.2. O endereço do ESTÁDIO MARTINS PEREIRA é Rua Ana Gonçalves da Cunha, 340, bairro Jardim Paulista, São José dos Campos - SP.

3.4. A realização de VISITA TÉCNICA não é condição obrigatória para participação na licitação, reputando-se, porém, que a Proposta e os Documentos de Habilitação foram elaborados com perfeito conhecimento pelo licitante das Áreas dos Próprios Públicos e do estado em que se encontram, e que em razão disto não poderão invocar qualquer insuficiência de dados como óbice para a plena execução do contrato.

### **4. DOS ENVELOPES**

4.1. Após o término do credenciamento, as licitantes apresentarão 2 (dois) envelopes com as seguintes informações:

Proposta (Envelope nº. 1)

Documentos para habilitação (Envelope nº. 2)

### **5. DO RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES**

5.1. O presidente da sessão encerrará o recebimento dos envelopes de empresas interessadas, com o término do Credenciamento de todas as licitantes presentes na Sessão, sendo vedado o credenciamento de um único representante para mais de uma empresa.

5.2. Constatada a inviolabilidade dos envelopes, será realizada a abertura das propostas de preços que serão rubricadas pela Comissão de licitação e pelos licitantes presentes.

---

**6. PROPOSTA (ENVELOPE Nº. 1)**

- 6.1. A proposta deverá ser apresentada em uma única via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, datada e assinada pelo representante legal da licitante, contendo a razão social e endereço completos, CNPJ, telefone e e-mail, devendo ser entregue dentro do envelope identificado como **nº 1 - PROPOSTA**, com o seguinte endereçamento:

*A Comissão de Licitação da Urbanizadora Municipal S/A – URBAM*

Licitação nº .....

Objeto: .....

Licitante: .....

- 6.2. A proposta de Preços deverá conter, obrigatoriamente:

- 6.2.1. A proposta deverá ser apresentada dentro do envelope identificado como nº 2 - PROPOSTA, em uma única via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, datada e assinada pelo representante legal da licitante, contendo:

6.2.1.1. Razão social, CNPJ e endereço da proponente, bem como o número da presente licitação.

6.2.1.2. Percentual de Remuneração (%) mensal (Outorga variável), com 02 (duas) casas decimais após a vírgula, não inferior a 5% (cinco por cento) a ser aplicada sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA, conforme ANEXO VI - IMPRESSO OFICIAL DE PROPOSTA

6.2.1.3. A Proposta Comercial deverá considerar:

- I. O preço proposto deverá contemplar todos os custos diretos e indiretos por ventura decorrentes ou de qualquer outra forma relacionadas com a perfeita e integral execução do objeto da presente licitação tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, fretes, materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, consultorias, etc., necessários para a execução da Concessão;
- II. Os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude do Objeto da Concessão;
- III. O prazo da Concessão;
- IV. Os BENS REVERSÍVEIS, nos termos das condições fixadas em contrato.
- V. As demais obrigações deste Edital, do Contrato e dos respectivos Anexos.

6.2.1.4. O Percentual de Remuneração proposto poderá ser igual ou maior que 5% (cinco por cento); não será aceito percentual inferior a 5% (cinco por cento).

6.2.2. O prazo de validade da proposta, não inferior a 60 (sessenta) dias consecutivos contados da data da abertura do respectivo envelope.

**7. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO (ENVELOPE Nº. 2)**

- 7.1. Os documentos para habilitação deverão ser entregues dentro do envelope identificado como nº. 2 – DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO, com o seguinte endereçamento:

*A Comissão de Licitação da Urbanizadora Municipal S/A – URBAM*

Licitação nº .....

Objeto: ...

Licitante: .....

- 7.2. Para habilitar-se no certame, os interessados deverão apresentar:

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

7.2.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial, e no caso de sociedade por ações, a mesma deverá apresentar também documento de eleição dos seus administradores.

7.2.1.1. O documento relacionado no subitem acima não precisará constar no envelope “Documentos de Habilitação”, se tiver sido apresentado para o credenciamento neste Pregão.

7.2.1.2. No caso de consórcio, deverão ser apresentados, os documentos abaixo relacionados:

- I. Comprovação de compromisso público ou particular, de constituição de consórcio, subscrito pelas consorciadas;
- II. Indicação da empresa líder do consórcio;
- III. Apresentação dos documentos exigidos individualmente para cada consorciado;
- IV. Declaração, firmada por todas as consorciadas, de que estão cientes do impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente;
- V. Compromisso de que, no caso de a proponente ser a vencedora, se obriga a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e registro do consórcio que se sub-rogará, automaticamente em todos os direitos e obrigações do consórcio.
- VI. Declaração de que as empresas consorciadas serão responsáveis solidariamente pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação como na de execução do contrato.
- VII. Indicação do percentual de participação de cada uma das empresas no consórcio.

7.2.1.3. No caso de consórcios, todas as empresas integrantes deverão apresentar, individualmente, os documentos de habilitação.

7.2.2. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J.).

7.2.3. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuinte Estadual, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do contrato.

7.2.4. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuinte Municipal, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do contrato.

7.2.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, através de Certidão conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal, relativo a Tributos Federais - Dívida Ativa da União e dos encargos Sociais instituídos por lei.

7.2.6. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual (Certidão de débitos Tributários).

7.2.7. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, no mínimo ao que se refere a Tributos Mobiliários, através de Certidão Negativa de Débito ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa.

7.2.8. Prova de regularidade para com o FGTS, através de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), demonstrando situação regular quanto aos recolhimentos.

7.2.9. Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeitos de Negativa, em cumprimento à Lei 12.440/2011 e à Resolução Administrativa TST nº 1470/2011.

7.2.10. Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica emitida com data não superior a 180 (cento e oitenta) dias do certame. Em caso recuperação judicial, deverá ser apresentado o Plano de Recuperação já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor, sem prejuízo do atendimento a todos os requisitos de habilitação econômico-financeira estabelecidos no edital.

7.3. Em se tratando de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, para

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

regularização da documentação, pagamento ou parcelamento de débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

- 7.3.1. A não regularização da documentação implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na Lei 13.303/16, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, ou revogação da licitação.
- 7.4. Os documentos solicitados para participação nesta licitação quando não encaminhados em seus originais poderão ser validamente apresentados, por meio de publicação realizada em órgão da imprensa oficial, por cópia autenticada, ou ainda, por cópia simples quando a confirmação do seu teor puder ser feita pela Administração junto aos órgãos públicos emitentes, via "Internet".
- 7.5. Não serão aceitos protocolos e nem documentos com prazos de validade vencidos, exceto nos casos previstos em Lei. No caso das certidões, quando não consignar o prazo de validade, serão consideradas válidas as expedidas com data não superior a 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data limite para o recebimento das propostas da presente licitação.
- 7.6. A vencedora da sessão de lances, deverá apresentar a documentação de habilitação, de uma única empresa, podendo ser da matriz (sede) ou da filial (domicílio) da empresa, desde que apresente os documentos correspondentes ao estabelecimento que pretende contratar, sendo vedada a mesclagem de documentos de estabelecimentos diversos.
- 7.7. Todas as declarações emitidas deverão estar devidamente assinadas pelo representante legal da empresa vencedora.
- 7.8. A empresa vencedora que não apresentar os documentos exigidos neste edital ou que os apresentar incompletos, incorretos ou com a validade expirada, será considerada inabilitada, salvo nos casos previstos em Lei.

## **8. DAS DISPOSIÇÕES REFERENTES À DOCUMENTAÇÃO**

- 8.1. O licitante deverá apresentar a documentação de habilitação correspondente ao CNPJ que assinará e será responsável pela Concessão, exceto para os casos previstos em lei.
- 8.2. A documentação, no que couber, deverá ser apresentada por qualquer processo de cópia autenticada.
  - 8.2.1. Em caso de autenticação de documento por parte de empregado da URBAM, a licitante deverá apresentar o documento em cópia simples dentro do envelope de habilitação, e apresentará o original no momento oportuno para conferência e autenticação.
- 8.3. Os documentos que não tenham prazo de validade especificado no próprio corpo, em lei ou neste Edital, devem ter sido expedidos no máximo até 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data do recebimento dos envelopes.

## **9. DO JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

- 9.1. O presente certame será julgado com base na MAIOR OFERTA DE PREÇO.
  - 9.1.1. Na classificação das propostas, será levada em conta a maior oferta de Percentual de Remuneração (%) mensal (Outorga variável), com 02 (duas) casas decimais após a vírgula, não inferior a 5% (cinco por cento) a ser aplicada sobre a receita bruta mensal da CONCESSIONÁRIA.
- 9.2. O julgamento das propostas será feito pela comissão de licitação, designada pela Administração.
- 9.3. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às exigências deste edital ou que sejam manifestamente inexequíveis, ou com preços excessivos.
- 9.4. Na hipótese de divergência entre valores expressos em número e por extenso, prevalecerão, para efeito de classificação, os valores por extenso, ficando esclarecido que o presidente da

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

sessão fará as correções de soma que se fizerem necessárias e que os valores corrigidos serão os considerados para efeito de classificação.

- 9.5. As propostas serão classificadas pela ordem decrescente de preços, a partir da de valor mais alto.
- 9.6. Critério de desempate:
- 9.6.1. Empate real – disputa final, conforme artigo 55, inciso I, da Lei Federal nº 13.303/16 e, persistindo o empate, por sorteio público (art. 55, inciso IV, da Lei Federal nº 13.303/16).
- 9.6.2. Empate ficto - Será assegurado, como critério de desempate, a preferência de contratação para as ME e EPP, obedecido o disposto nos artigos 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006.
- 9.6.2.1. A ME ou EPP classificada nos termos dos artigos 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, será convocada para, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, apresentar nova proposta com preço inferior àquela que foi submetida ao desempate, sob pena de preclusão.
- 9.6.3. Não serão admitidas por qualquer motivo, modificações ou substituições das propostas ou de quaisquer outros documentos, salvo disposição da Lei Complementar nº 123/2006.
- 9.7. A análise, julgamento e aprovação das propostas serão realizadas pela Comissão de Licitações, ficando-lhes facultado o direito de consultar técnicos, se necessário.

## **10. DA HABILITAÇÃO E ADJUDICAÇÃO**

- 10.1. Classificadas as propostas, o presidente da sessão procederá a abertura do envelope documentação de habilitação do autor da proposta classificada em primeiro lugar, para verificação do atendimento das exigências estabelecidas neste Edital.
- 10.2. Se a licitante classificada em primeiro lugar não atender aos requisitos de habilitação, o presidente da sessão fará a abertura do envelope documentação da classificada em segundo lugar, e assim, sucessivamente, até que haja licitante que atenda integralmente os requisitos do Edital.
- 10.3. Uma vez proclamado o vencedor da licitação, o presidente da sessão poderá negociar com este, melhores condições para o fornecimento, inclusive quanto aos preços.
- 10.4. Após declarado o vencedor, se algum licitante manifestar a intenção de recorrer, será concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentação das razões do recurso.
- 10.4.1. A manifestação imediata e motivada da licitante é obrigatória, caso não exista, a comissão de licitação prosseguirá com os atos.
- 10.5. Decididos os recursos eventualmente formulados, o processo seguirá para a adjudicação do objeto e homologação do certame.

## **11. DA ETAPA COMPETITIVA**

- 11.1. A etapa de lances verbais terá duração não superior a 15 minutos por item, prazo que poderá ser prorrogado por uma vez a critério do presidente da sessão, em decisão justificada.
- 11.2. O presidente da sessão convidará individualmente os autores das propostas selecionadas, na forma a seguir indicada.
- 11.2.1. Os lances serão iniciados, a cada rodada, pelo detentor da proposta de maior valor até então apurada dentre os selecionados.
- 11.2.2. Verificando-se empate entre duas ou mais propostas, será realizado sorteio para desempate, objetivando a formulação de lances.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- 
- 11.2.3. Os lances deverão ser formulados em valores distintos e decrescentes, inferiores à proposta/lance de menor valor.
- 11.2.4. Os valores mínimos dos lances serão definidos pelo presidente da sessão no início da etapa competitiva, em comum acordo com os participantes;
- 11.2.5. Não haverá limites de rodadas para apresentação de lances;
- 11.2.6. Os representantes dos licitantes poderão comunicar-se livremente com suas sedes por meio equipamentos eletrônicos, desde que não atrapalhem o bom andamento da sessão.
- 11.3. Após a fase de lances, se a melhor proposta classificada não tiver sido ofertada por microempresa ou empresa de pequeno porte e houver proposta apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte até 10% (dez por cento) superior à melhor proposta, proceder-se-á da seguinte forma:
- 11.3.1. A microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada que se encontrar na situação descrita acima, poderá, no prazo de 5 (cinco) minutos, sob pena de preclusão, apresentar nova proposta inferior àquela considerada até então como sendo a melhor oferta do certame, hipótese em que, atendidas as exigências habilitatórias, será adjudicado em seu favor o objeto desta licitação.
- 11.3.2. Deixando a microempresa ou a empresa de pequeno porte que se encontre na situação descrita acima de exercer o direito conferido, serão convocadas as remanescentes que porventura se enquadrem nessas categorias e cujas propostas estejam dentro do limite estabelecido, na ordem classificatória, para o exercício do mesmo direito.
- 11.3.3. No caso de equivalência das propostas inicialmente apresentadas pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem no limite estabelecido no *caput* desta condição, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.
- 11.3.4. O presidente da sessão poderá solicitar documentos que comprovem o enquadramento do **LICITANTE** na categoria de microempresa ou empresa de pequeno porte.

## **12 DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO**

- 12.1. A sociedade empresária vencedora do certame poderá constituir, até a data da assinatura do contrato, uma nova Sociedade de Propósito Específico, que irá sub-rogá-la em todas as obrigações e direitos assumidos no contrato decorrente desta licitação, permanecendo, no entanto, solidariamente responsável pela obrigação de entrega do objeto licitado, inclusive em relação às penalidades previstas para o caso de mora ou descumprimento.
- 12.1.1. Em sendo constituída a Sociedade de Propósito Específico, esta deverá ter sede e foro no Município de São José dos Campos.
- 12.2. A constituição da Sociedade de Propósito Específico observará os seguintes requisitos:
- 12.2.1. Finalidade exclusiva de cumprir com o objeto desta licitação, nos termos do referido compromisso;
- 12.2.2. Denominação, organização e objeto da futura Sociedade de Propósito Específico, inclusive com a participação acionária/social atribuída a cada sócio;
- 12.2.3. Obrigatoriedade de o controle societário/acionário pela adjudicante do contrato, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) em caso de sociedade anônima, e 76% (setenta e seis por cento) das quotas de capital social em caso de sociedade limitada;
- 12.2.4. No caso de consórcio, e desde que a SPE seja integrada apenas por participantes do consórcio os percentuais previstos no item anterior poderão ser flexibilizados, admitindo-se distribuição diversa entre as empresas integrantes do consórcio, conforme restar descrito no termo de compromisso, sendo obrigatório, porém, que a empresa líder exerça a gerência da nova sociedade durante toda a execução contratual;

12.2.5. Apenas pessoas jurídicas poderão integrar a Sociedade de Propósito Específico constituída sob a forma de sociedade limitada, sendo que todas elas obrigatoriamente deverão manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação fiscal e trabalhista previstas neste edital.

### **13. CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO**

- 13.1. O Contrato a ser firmado, cuja minuta (ANEXO VIII - MINUTA DE CONTRATO) integra o presente Edital para todos os fins e efeitos de direito, regulará as condições de sua execução, bem como os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, tudo em conformidade com os termos deste Edital, sujeitando-se aos preceitos de direito público e, supletivamente, aos princípios da teoria geral dos contratos e às disposições de direito privado.
- 13.1.1. O Contrato prevê, em contrapartida ao cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das obrigações previstas neste, o direito de exploração da operação do ESTÁDIO MARTINS PEREIRA, observado, contudo, que a obtenção das receitas principais e das receitas alternativas dar-se-á por conta e risco exclusivo da CONCESSIONÁRIA.
- 13.2. O licitante considerado vencedor será notificado, para num prazo de 05 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação, assinar o respectivo contrato sob a pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no Art. 83 da Lei nº 13.303/2016.
- 13.2.1. No caso do Consórcio deverá ser apresentada, antes da celebração do contrato, a constituição e registro do Consórcio que se sub-rogará, automaticamente em todos os direitos e obrigações do adjudicatário.
- 13.2.2. A contratada deverá, em até 30 dias após a assinatura do contrato de concessão, contratar os seguros necessários e mantê-los em vigor durante o período de execução do objeto, para garantir a efetiva cobertura dos riscos com a execução das atividades pertinentes à operação em condições aceitáveis pela concedente.
- 13.2.3. O contrato será assinado eletronicamente pelo sistema SigniFlow, sendo que o link e documento para assinatura serão oportunamente enviados ao adjudicatário.
- 13.3. O prazo de convocação para assinatura poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela parte durante o seu transcurso, e desde que ocorra motivo justificado, aceito pela URBAM.
- 13.4. É facultado à URBAM, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou retirar o instrumento equivalente no prazo e condições estabelecidas, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, inclusive quanto aos preços, ou revogar a licitação, independentemente das cominações previstas no artigo 83 da Lei Federal nº 13.303/16.
- 13.5. A recusa do ADJUDICATÁRIO em assinar o CONTRATO dentro do prazo estabelecido pela CONCEDENTE ou o não atendimento das condições precedentes para a assinatura do CONTRATO nos termos e prazos previstos no presente Edital permitirá a aplicação das seguintes sanções:
- 13.5.1. Multa de 1% (um por cento) do valor da licitação.
- 13.5.2. Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de até 24 (vinte e quatro) meses;
- 13.6. A sanção prevista no subitem 13.5.1 acima poderá ser aplicada cumulativamente com uma das demais penalidades discriminadas acima, tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso, assegurada a ampla defesa e o contraditório ao ADJUDICATÁRIO.
- 13.7. A sanção de suspensão de participar em licitação e contratar com a Administração e a sanção de declaração de inidoneidade também poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa, utilizarem documento falso ou cometerem fraude fiscal e àqueles que não mantiverem a PROPOSTA COMERCIAL válida durante o prazo previsto neste Edital.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

13.8. O LICITANTE que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da LICITAÇÃO, por meio, inclusive, de ajustes, combinação, devassamento do sigilo de propostas, ou de qualquer outro expediente indevido, ou que demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a CONCEDENTE em virtude de atos ilícitos anteriormente praticados, estará igualmente sujeito à aplicação das sanções previstas no art. 83, Inc. III da Lei 13.303/2016, com respaldo no art. 88 daquele mesmo diploma legal, garantido, em qualquer caso, o direito prévio ao contraditório e a ampla defesa.

**14. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

14.1. Das decisões proferidas pela Comissão de Licitações, caberá recurso, nos prazos e condições estabelecidos no art. 59, da Lei 13.303/2016.

14.2. Os recursos deverão ser entregues a Comissão de Licitações no prazo legal, não sendo conhecidos os interpostos fora dele.

**15. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

15.1. Em função da participação na licitação a empresa declara que concorda com as seguintes condições:

15.1.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

15.1.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei n. 13.709/2018, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do edital/instrumento contratual.

15.1.3. As partes responderão administrativa e judicialmente, em caso de causarem danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais, repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à LGPD.

15.1.4. Em atendimento ao disposto na Lei n. 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), o CONTRATANTE, para a execução do serviço objeto deste edital, terá acesso aos dados pessoais dos representantes da LICITANTE/CONTRATADA, tais como: número do CPF e do RG, endereço eletrônico, cópia do documento de identificação.

15.1.5. A LICITANTE/CONTRATADA, declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e, se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com intuito de proteção dos dados pessoais repassados pelo CONTRATANTE.

15.1.6. A LICITANTE/CONTRATADA fica obrigada a comunicar ao CONTRATANTE, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito que possa vir a impactar e/ou afetar o CONTRATANTE, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1. A aceitação da proposta vencedora pela URBAM obriga o seu proponente à execução integral dos serviços, objeto desta licitação, pelo preço e condições oferecidas, não cabendo o direito a qual-

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

quer ressarcimento por despesas decorrentes de custos ou serviços não previstos em sua proposta, seja por erro seja por omissão.

- 16.2. Após a fase de habilitação, não poderá o licitante, desistir da proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Urbam.
- 16.3. Pela elaboração e apresentação da Documentação e Proposta, as empresas não terão direito a auferir vantagens, remuneração ou indenização de qualquer espécie.
- 16.4. O licitante vencedor da presente licitação fica obrigado a executar integralmente, os serviços, ora licitados.
- 16.5. Ao apresentar suas propostas, os licitantes concordam em assumir inteira responsabilidade pela perfeita execução dos serviços propostos, inclusive no que se refere a responsabilidade técnica.
- 16.6. A simples apresentação das propostas pelos licitantes implica aceitação tácita de todos os termos deste Edital e seus anexos.
- 16.7. A Administração poderá solicitar, de qualquer licitante, informações e esclarecimentos complementares para perfeito juízo e atendimento da Documentação ou Proposta apresentadas.
- 16.8. O licitante que não puder comprovar a veracidade dos elementos informativos apresentados à Administração, quando solicitados eventualmente nesse sentido, será automaticamente excluído da presente licitação.
- 16.9. A Administração poderá revogar a licitação por razões de interesse público decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado, podendo também anulá-la, sem que caiba aos licitantes o direito a qualquer indenização, reembolso ou compensação, quando for o caso.
- 16.10. Os recursos administrativos referentes à presente licitação deverão ser apresentados de conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.303/16, enviados ao e-mail [licitacao@urbam.com.br](mailto:licitacao@urbam.com.br), ou mediante protocolo na sede da Urbam (Rua Ricardo Edwards, nº 100, Vila Industrial, São José dos Campos – SP), no horário das 8h00min às 17h00min.
  - 16.10.1. Não será admitida a apresentação de documentos ou informações que já deveriam ter sido apresentados nos envelopes de PROPOSTA e DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, e cuja omissão não tenha sido suprida na forma estabelecida neste EDITAL.
  - 16.10.2. O acolhimento dos recursos interpostos importará a anulação dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 16.11. As decisões e atos referentes a este certame, serão comunicadas através do site da URBAM: [www.urbam.com.br](http://www.urbam.com.br).
- 16.12. Para todas as questões suscitadas na execução do objeto contratado, não resolvidas administrativamente, o foro será o da Comarca de São José dos Campos.

## **17. DOS ANEXOS**

- 17.1. Fazem parte integrante e indissociável deste Edital, como se nele estivessem transcritos, os seguintes ANEXOS:

**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

**ANEXO II - PREMISSAS DE RECEITAS/DESPESAS/INVESTIMENTOS**

**ANEXO III - TAXA INTERNA DE RETORNO**

**ANEXO IV - ESPECIFICAÇÃO DO PAINEL ELETRÔNICO**

**ANEXO V - RELAÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS**

**ANEXO VI - IMPRESSO OFICIAL DE PROPOSTA**

**ANEXO VII - QUALIFICAÇÃO PARA ME ou EPP**

**ANEXO VIII - MINUTA DE CONTRATO**



**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

---

**ANEXO IX - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO**

**ANEXO X - CERTIDÃO DE ZONEAMENTO**

São José dos Campos, 31 de janeiro de 2023.

**Ademar Castilho Maciel**  
Chefe

**ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. JUSTIFICATIVA**

O Estádio Martins Pereira pode converter-se em espaços multiuso capazes de receber diferentes modalidades de eventos esportivos, culturais, sociais, entre outros, com segurança, conforto e viabilidade econômica. Essa mudança de visão, mais do que ampliar as suas possibilidades de autossustentação econômica, vai inserir São José dos Campos, além dos eventos esportivos, em um circuito de eventos e shows. As atividades e exploração do estádio, irão impulsionar a economia e a visibilidade do município, criando um novo segmento de serviços na cidade, contribuindo para uma requalificação urbana de toda região em conjunto com o futuro traçado da linha verde.



## **2. MODELO DE NEGÓCIOS**

Tendo em vista a necessidade de buscar uma empresa que possua capacidade de realizar novos investimentos, a Urbanizadora Municipal S.A, propõe o modelo de negócios para a viabilização da delegação da gestão do estádio Martins Pereira em São José dos Campos.

O modelo de negócios proposto, consistirá em uma Concessão, com base na Lei Federal nº 8.987/1995. A empresa que oferecer o maior percentual de suas receitas à URBAM, auferidas mensalmente, será a vencedora do certame.

O licitante vencedor, visando aumentar as receitas com a exploração do estádio, poderá realizar adequações em suas estruturas, promovendo o Município de São José dos Campos no roteiro nacional dos artistas, shows e demais eventos que sejam compatíveis com a estrutura dos referidos espaços, tornando-o mais atrativo do ponto de vista comercial.

Desta maneira, a concessionária através da gestão e exploração econômica do estádio, irá auferir receitas que deverão ser compartilhadas com a URBAM, no patamar mínimo de 5%.

## **3. OBJETO**

### **3.1. ESTÁDIO MARTINS PEREIRA**

O Estádio Martins Pereira está localizado na Rua Ana Gonçalves da Cunha, nº 340, Jardim Paulista, na cidade de São José dos Campos no Estado de São Paulo.

O Complexo possui uma área total de 49.808 m<sup>2</sup>, contando com cerca de 5.000 m<sup>2</sup> de área construída, e recebeu uma reforma e readequação em 2013 visando a candidatura de São José dos Campos para ser um dos Centros de Treinamento de Seleção (CTS) da Copa do Mundo do Brasil de 2014.

#### **A - PRÉDIO – MULTIUSO E VESTIÁRIOS**

O Prédio Multiuso possui uma área construída de 2.433,09 m<sup>2</sup> que conta com 02 (dois) vestiários para as equipes, 01 (uma) lanchonete, vestiários superiores, sanitários masculino e feminino.

#### **B - BILHETERIAS**

O Complexo possui 20 (vinte) guichês de bilheteria distribuídas e disponíveis para atendimento ao público na realização de eventos.

#### **C - PRÉDIO – IMPRENSA E ÁREA VIP**

Espaço com 2.901,28 m<sup>2</sup> de área construída que conta com Cabine de Imprensa, Área Vip, sanitários masculino e feminino e lanchonete.

#### **D - ESTACIONAMENTO**

O Estacionamento é de fácil acesso e está a menos de 1 km da Rodovia Presidente Dutra, BR 116, principal ligação viária dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Dispõe de uma área de 5.253,24 m<sup>2</sup> e possui atualmente capacidade para 240 veículos.

#### **E – LANCHONETE LOCAL**

O espaço possui 317,70 m<sup>2</sup> de área construída no prédio anexo à torcida local com lanchonete e sanitários masculinos e femininos.

#### **F – LANCHONETE VISITANTE**

O prédio anexo à torcida visitante tem uma área construída de 290,32 m<sup>2</sup> com lanchonete e sanitários masculino e feminino.

### **3.2. OUTRAS INFORMAÇÕES DO ESTÁDIO**

#### **ARQUIBANCADA COBERTA**

A arquibancada coberta compreende uma área de 317,70 m<sup>2</sup>, acomodando torcida local, lanchonete e sanitários.

#### **CAPACIDADE TOTAL DA ARQUIBANCADA**

- Espectadores sentados – 10.726
- Espectadores em pé – 1.218
- Espectadores área vip e imprensa – 290
- TOTAL: 12.234

#### **ILUMINAÇÃO DO COMPLEXO**

- 4 torres de iluminação nas laterais, com 96 refletores de 2.000 watts.

#### **O CAMPO DE FUTEBOL**

- O campo de futebol mede 105,3m x 70,3m, com um recuo até o fosso de 9,26 m, atendendo às dimensões mínimas para jogos internacionais da CBF.
- O fosso tem 1,89 m de largura, podendo ser inativado para ampliação do espaço.

#### **SANITÁRIOS**

- O Estádio conta com 79 sanitários masculinos e femininos segregados.

#### **VESTIÁRIOS**

- O Estádio conta com 2 vestiários para as equipes, e 1 vestiário para árbitros com divisão (masculino e feminino).
- Os vestiários dispõem ainda de rouparia, equipamentos de ar-condicionado, banheiras, sanitários, chuveiros, setor de atividades físicas e aquecimento, setor técnico e médico.
- O vestiário dos árbitros e seus auxiliares possuem sanitários masculino e feminino, com área de 30,51 m<sup>2</sup>.

---

#### **ÁREA VIP (CAMAROTES)**

- O Estádio possui duas áreas VIP para cerca de 150 pessoas com 144,76 m<sup>2</sup> e 214,44 m<sup>2</sup>, contando com sanitários, depósitos e espaço para alimentação.

#### **4. ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL**

A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, operação, manutenção e exploração comercial do Estádio Martins Pereira.

Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional.

Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados para cada finalidade e devem ser respeitadas as normas e legislação vigente.

A ampliação, a transformação do imóvel em outras ideias que possam remodelar, tornar atrativo e economicamente viável do ponto de vista de negócios, poderão ser viabilizadas, respeitadas as premissas deste Termo de Referência e anuência da CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA não poderá subcontratar os serviços que impliquem na administração e operação dos imóveis, sendo-lhe permitida a subcontratação dos serviços específicos de atividades inerentes, acessórias ou complementares, assim considerados os de obras civis, limpeza, manutenção das instalações e equipamentos, vigilância patrimonial, dentre outras.

Na hipótese de subcontratação, a CONCESSIONÁRIA, será a única responsável perante a CONCEDENTE, dela podendo ser exigida diretamente a execução dos serviços, em caso de inadimplência ou má execução dos serviços subcontratados.

Obedecidos os preceitos legais, o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte, a não ser com prévio e expresso consentimento da CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente o imóvel desde que não seja prejudicada a administração e a operação dos mesmos.

As áreas disponíveis no estádio, poderão ser destinadas a futuras e novas edificações e instalações, desde que a CONCESSIONÁRIA mantenha o campo de futebol e o número mínimo de vagas de estacionamento previsto neste termo de referência, em local alternativo e adequado, sendo que todo e qualquer investimento realizado ocorrerá por conta e risco desta.

Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão atender os padrões legais e de engenharia, admitidas construções desde que atendidas as disposições da Lei Complementar Municipal n.º 623/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

#### **5. EVENTOS DA CONCEDENTE**

Fica definido que a CONCESSIONÁRIA reservará até 12 (doze) datas padrão ao ano para a realização de eventos da CONCEDENTE no Estádio, sem ônus para URBAM, preferencialmente às quartas e/ou domingos, entre 7h00 e 22h00min.

Por deliberação da URBAM, poderá ocorrer diminuição da quantidade de datas padrão reservadas ao ano.

As datas serão previamente agendadas até o 5º (quinto) dia útil de cada bimestre e eventuais alterações de agenda deverão ser pactuadas entre CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA.

A cada data reservada, deverá haver as seguintes previsões:

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- a. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir que nestes dias o equipamento esteja livre e à disposição do evento, sobretudo, o gramado, o qual deverá estar em plenas condições de uso e conservação.
- b. Nos dias de uso pela CONCEDENTE, esta reserva-se o direito de encobrir todos os locais que contiverem propaganda e publicidade no Complexo, exceto a marca da Concessionária.
- c. A CONCEDENTE ou quem esta designar, será responsável pelo Quadro Móvel (Equipe de Apoio) que corresponde a:
- Equipe médica de acordo com a orientação Mundial de Saúde – OMS (enfermaria ou PS, médicos, enfermeiros, ambulâncias, macas, aparelhagem de emergência, equipamentos, dentre outros necessários e todos em quantidades correspondentes a lotação do dia do evento);
  - Equipe de Segurança Privada para controle de acesso do público ao local do evento e as áreas restritas, bem como, para segurança dos pontos sensíveis (casa de força, geradores, torres de iluminação, torre ou cabine de som, dentre outros);
  - Exercer fiscalização a cabine de imprensa se for o caso;
  - Prover Brigada de Incêndio, de acordo com as normas técnicas oficiais, inclusive quanto a identificação ostensiva dos brigadistas e quanto da Instrução Técnica nº 12/01 do Corpo de Bombeiros.
  - Equipe de Bilheteiros, para venda dos ingressos;
  - Equipe de Limpeza, que ficara responsável pela limpeza das áreas do imóvel utilizadas pela CONCEDENTE no dia do evento, excetuando-se as áreas de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA tais como: lanchonetes e estacionamento.
- d. Os custos básicos, anteriores, durante e pós realização do evento, tais como: Contas de Energia Elétrica, Água e esgoto, continuarão sendo de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA nos dias de uso pela CONCEDENTE.
- e. Toda a receita da exploração comercial (exceto bilheteria) nos dias dos eventos solicitados pela CONCEDENTE será da CONCESSIONÁRIA, tais como: lanchonetes e estacionamento.
- f. Quando houver cobrança de ingressos para eventos programados, a receita da bilheteria será da CONCEDENTE ou quem está designar.

A CONCEDENTE deverá manter o imóvel limpo e organizado após cada evento.

## **6. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

- Explorar comercialmente o ESTÁDIO, abrangendo publicidade e estacionamento com a cobertura correspondente de seguro;
- No que tange a publicidade, a concessionária poderá explorar a publicidade, com a comercialização de direitos de nome (naming rights), dentre outros que se enquadrem a vocação dos complexos, respeitada a legislação vigente.
- Realizar investimentos com o intuito de tornar o ESTÁDIO atrativo do ponto de vista de negócios, explorando comercialmente o estacionamento, as lanchonetes, restaurantes os pontos móveis de vendas de comida e bebida além de lojas.
- Apresentar soluções que possam melhorar a infraestrutura do Estádio como por exemplo a retirada do fosso que ocupa um recuo de 9,26m X 1,89 m de largura, próximo ao campo de futebol,

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

para atender futuras instalações, substituição da iluminação atual por iluminação a LED, dentre outras.

- Construir novas edificações e instalações, desde que a CONCESSIONÁRIA mantenha o campo de futebol e o número mínimo de vagas de estacionamento previsto neste termo de referência, em local alternativo e adequado, sendo todo e qualquer investimento realizado por conta e risco desta.
- Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão atender os padrões legais e de engenharia, além do atendimento das disposições da Lei Complementar Municipal – Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual segue anexa a Certidão de Uso do Solo.
- Manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à CONCESSÃO;
- Zelar pela integridade do imóvel e dos bens vinculados à CONCESSÃO;
- Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, a fim de proteger o patrimônio do ESTÁDIO;
- Elaborar e implementar esquemas de atendimento às situações de emergência, mantendo disponíveis os necessários recursos humanos e materiais;
- Apoiar as ações das autoridades e representantes do Poder Público, em especial da polícia, dos bombeiros, da defesa civil, da saúde pública e do meio ambiente;
- Cumprir e responder às determinações relativas à segurança do Trabalho;
- Responder pelo correto comportamento e eficiência do pessoal sob sua responsabilidade, incluindo eventuais subcontratações;
- Manter todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício de sua atividade objeto da presente CONCESSÃO;
- Seguro de valor não inferior a R\$ 20 milhões.
- Responder pelos danos causados ao bem concedido;
- Responder por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução desta CONCESSÃO;
- Responder por quaisquer danos e/ou prejuízos causados à CONCEDENTE ou a terceiros no exercício da sua atividade ou da execução dos encargos assumidos, assim como de seus possíveis subcontratados, devendo conduzir os serviços e a operação do ESTÁDIO de modo a assegurar os padrões de boa técnica e segurança, bem como sua utilização de interesse social, não sendo imputável à CONCEDENTE qualquer responsabilidade direta ou indireta;
- Assumir todos os riscos inerentes à operação do ESTÁDIO;
- Manter os seguros compatíveis com suas responsabilidades para com a CONCEDENTE, usuários e para com terceiros;
- Prover os investimentos necessários ao cumprimento das metas de qualidade, desempenho e de segurança dos serviços desenvolvidos no ESTÁDIO. Como sugestão, vide ANEXO VI - ESPECIFICAÇÃO DO PAINEL ELETRÔNICO;
- Manter, durante a vigência do CONTRATO, as qualificações econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do presente ajuste;

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- Responsabilizar-se pelas despesas com consumo de energia elétrica, água, esgoto, IPTU e outras decorrentes do uso do imóvel.
- Toda e qualquer atividade realizada no ESTÁDIO deverá observar a legislação vigente, isentando a URBAM de quaisquer responsabilidades.
- Fornecer toda documentação necessária para apuração dos valores referentes aos pagamentos mensais, e sempre que a CONCEDENTE solicitar.
- Será permitido o consumo de bebidas alcoólicas nos eventos da concessionária, nos casos permitidos pela legislação.
- Reservar a sala “URBAM” localizada na área VIP, franqueando a entrada e permanência de empregados da mesma e seus acompanhantes, limitados à 20 (vinte) pessoas, em todos os eventos promovidos durante a concessão.

## **7. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE**

- Fiscalizar, permanentemente, a atividade da CONCESSIONÁRIA;
- Analisar, propor adequações e aprovar todos os projetos executivos e suas eventuais modificações;
- Entregar as áreas internas e externas do ESTÁDIO existente, à CONCESSIONÁRIA, livres e desimpedidas de pessoas e coisas;
- Assumir as responsabilidades decorrentes de quaisquer atos ou fatos anteriores à outorga da presente CONCESSÃO;
- Apresentar à CONCESSIONÁRIA os documentos técnicos relativos ao ESTÁDIO existentes;
- Responder pelas relações jurídicas mantidas e pela rescisão dos contratos firmados com terceiros até a data da celebração do CONTRATO, isentando a CONCESSIONÁRIA de quaisquer obrigações decorrentes dos referidos instrumentos e de suas eventuais rescisões;
- Analisar e aprovar as ações de expansão dos serviços que integram o objeto do presente CONTRATO, e consequente modernização e aperfeiçoamento dos equipamentos e das instalações do ESTÁDIO;
- Aplicar penalidades regulamentares e contratuais;
- Exigir o pronto reparo pela CONCESSIONÁRIA de qualquer falha construtiva ou de funcionamento, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO.

## **8. DOCUMENTAÇÃO DO ESTÁDIO**

- Inscrição Municipal do Imóvel: 31004800410000
- Licença Vigilância Sanitária: 35499040193100015415 – Validade: 17/11/2023
- Licença CETESB: 2673166 – Validade: Inexistente
- Licença AVCB Corpo de Bombeiros nº604936 – Validade: 03/10/2023
- Licença Alvará de Funcionamento PSJC: 190993 – Validade: 23/10/2025



**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- 
- Vistoria de Engenharia – Validade: 18/04/2024
  - Laudo de Segurança Incêndio – Validade: 13/10/2023
  - Laudo de Condições Sanitárias e de Higiene – Validade: 31/12/2023
  - Laudo de Segurança Polícia Militar: 1º BPM/I-001/300/22 – Validade: 15/12/2023A CONCESSIONÁRIA se compromete em manter todos os Laudos e Licenças do Complexo dentro do prazo de validade e em conformidade com a legislação vigente durante toda a vigência do contrato.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter o Complexo e gramado em perfeitas condições de uso e, sobretudo, credenciado pela Federação Paulista de Futebol durante toda a vigência do contrato.

---

**ANEXO II - PREMISSAS DE RECEITAS/DESPESAS/INVESTIMENTOS**

A concessão do Estádio Martins Pereira terá início previsto para obras na data de 30/06/2023, com o período de 12 (doze) meses para o desembolso do investimento, tendo seu período de operação pelo prazo de 25 anos, findando em 30/06/2048.

**1. RECEITAS:**

No que tange às receitas, estimou-se da seguinte forma:

O projeto tende a começar com receitas equivalentes à 20% do total estimado quando da maturação do projeto – 5º ano de operação – com um crescimento de 20% ao ano.

Estimou-se uma receita bruta crescente anual que alcançará R\$ 7,3 milhões a partir do 5º ano de operação, através da exploração econômica do estádio multiuso, mediante jogos de futebol, locação para shows e eventos, academia, publicidade, restaurante, eventos próprios, dentre outros.

A taxa interna de retorno do projeto será de 16,3%, equivalente à 120% do CDI vigente.

**1.1 Receitas auferidas através de bilheterias em dias de jogos:**

- Número de jogos ao ano: 17 jogos em campeonatos. Foi considerado o valor de arrecadação com bilheteria por jogo de R\$ 293.616,00 – referente à ocupação média de 80% dos 12.234 lugares do Estádio, com valor médio do ingresso de R\$ 30,00.

**1.2 Receitas auferidas através de alimentação em dias de jogos:**

- Número médio de consumidores: 5.000 (cinco) mil pessoas por jogo, estimou-se o *ticket* em um valor médio de R\$ 15,00 por pessoa.

**1.3 Receitas auferidas através do estacionamento em dias de jogos:**

- Levando em consideração o número de 240 vagas no estacionamento, com ocupação de 100%, estimamos um valor médio a ser cobrado de R\$ 20,00 por vaga.

**1.4 Receitas auferidas através de shows e eventos corporativos:**

- Número de shows ao ano: 4 shows/eventos, estimou-se o valor do aluguel de R\$ 50.000,00 por evento.

**1.5 Receitas auferidas através do estacionamento em shows e eventos:**

- Levando em consideração o número de 240 vagas no estacionamento, com ocupação de 80%, estimamos um valor médio a ser cobrado de R\$ 70,00 por vaga.

**1.6 Receitas auferidas através de publicidade, patrocínio e *namings rights*:**

- Valor da publicidade por ano: R\$ 500.000,00

**1.7 Receitas auferidas através de venda de camarotes:**

- A capacidade de 150 pessoas a um valor mensal equivalente a R\$ 60,00, corresponde a R\$ 108.000,00 anuais.

**1.8 Academia**

- Estimou-se um número de 110 alunos matriculados, com a mensalidade no valor de R\$ 100,00.

**2. OPEX/DESPESAS:**

- Estimou-se uma operação OPEX de R\$ 1,9 milhões ao ano.

**3. INVESTIMENTOS:**

**3.1. CAPEX:**

Tendo em vista os investimentos que poderão ser aplicados de modo a viabilizar a exploração do estádio, tanto para o viés esportivo como para o comercial, foi estimado um investimento no valor de R\$ 10,0 milhões.

Também está previsto um reinvestimento da ordem de R\$ 1 milhão ao ano 15, de modo a manter os níveis de serviços projetados aqui.

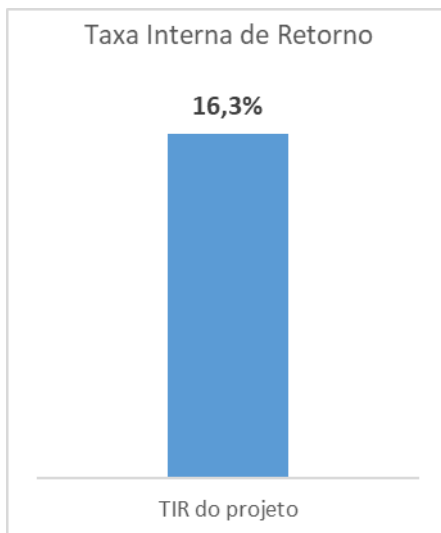
**Itens à serem custeados:**

- Acesso para montagem e desmontagem
- Cobertura adequada do gramado para eventos
- Reforma da área de camarotes
- Reforma elétrica
- Redimensionamento de sanitários
- Criação de camarins
- Implantação de Placar Eletrônico
- Implantação de assentos em todo estádio
- Reforma de lanchonetes
- Equipamentos para academia

**4. FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL):**

		<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2038</b>	<b>2048</b>
(+) Receitas comerciais	168.938	1.446	2.937	4.405	5.873	7.362	7.342	7.342
(-) Impostos	(27.588)	(236)	(480)	(719)	(959)	(1.202)	(1.199)	(1.199)
(-) Custos e despesas	(84.277)	(2.218)	(2.539)	(2.858)	(3.178)	(3.507)	(3.497)	(3.497)
(+/-) Capital de giro	-	4	(157)	(155)	(155)	(155)	-	2
(-) Capex	(10.973)	(9.973)	-	-	-	-	(1.000)	-
<b>Fluxo de caixa do projeto</b>	<b>46.101</b>	<b>(10.977)</b>	<b>(239)</b>	<b>673</b>	<b>1.582</b>	<b>2.498</b>	<b>1.646</b>	<b>2.648</b>

**ANEXO III – TAXA INTERNA DE RETORNO**



**ANEXO IV - ESPECIFICAÇÃO DO PAINEL ELETRÔNICO**

**INVESTIMENTOS (CAPEX)**

A CONCESSIONÁRIA poderá realizar os investimentos abaixo relacionados:

Os produtos somente poderão ser adquiridos e instalados mediante prévia aprovação da CONCEDENTE, que verificará a compatibilidade dos itens com o determinado neste anexo.

Estima-se que o investimento alcance a ordem de R\$ 1,8 milhão.

**a. PLACAR CAMPO ELETRÔNICO**

**ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DO PAINEL ELETRÔNICO FULL COLOR OUTDOOR P10MM – 13,82 M2**

<b>Pixel Real</b>	10,0mm
<b>Área útil Total do Painel</b>	13,82m2 - (4,800 x 2,880mm)
<b>Tamanho do Módulo</b>	320 x 160 mm
<b>Total de Gabinetes</b>	270 peças
<b>Formato da Tela</b>	15 x 18 Módulos
<b>Resolução Total " Real"</b>	138.240 Pontos
<b>Composição do Pixel</b>	1R 1G 1B
<b>Resolução de Imagem</b>	480 X 288
<b>Densidade do Pixel</b>	10.000 dots/m2
<b>Encapsulamento do Led</b>	DIP
<b>Índice de proteção</b>	Frontal IP 65 / Traseiro IP 54
<b>Resolução do Módulo</b>	32 X 16 dots
<b>Peso do Módulo</b>	0,800 kg
<b>Visualização Sugerida</b>	08 ~ 150m
<b>Drive de corrente:</b>	Contínuo
<b>Brilho</b>	7000 nits
<b>Quantidade de Cores</b>	68,7 bilhões
<b>Ângulo de visualização</b>	Horizontal 160 graus / vertical 50 graus
<b>Vida Útil</b>	100.000 Horas
<b>Consumo Máximo (W/m2)</b>	≤ 670
<b>Tensão</b>	220 V / 110 V, 50/60Hz
<b>Ambiente Operação</b>	Temperatura: - 10°C ~ 50°C / Umidade: 10% ~ 95%

Item 01	Quantidade	Unidade	Valor Unit	Valor Total
<p>Tela led P-10,0mm – medindo 4,800 X 2,880 mt=13,82m<sup>2</sup> -</p> <p>Estrutura para o painel; Computador com Placa de envio de dados + software de gestão do painel;</p> <p><b>Itens inclusos:</b> Instalação e treinamento; Material reserva (Módulos, fontes e Cabos);</p>	1	Conjunto	<b>R\$ 110.970,00</b>	<b>R\$ 110.970,00</b>

## b. ASSENTOS

### 2.1. ASSENTO DESPORTIVO COM ENCOSTO

Assento desportivo anatômico com encosto, confeccionado em polipropileno copolímero de alta resistência a impactos, com proteção contra raios ultravioletas e anti-chama UL94V0. Fixação direta na arquibancada ou em estrutura metálica com elevada resistência às forças de arrancamento. Medidas mínimas: comprimento: 44cm, largura: 44cm, altura acima do piso: 33cm altura total: 37,5cm. Espessura média: 4,50mm.

Apresentar certificado de acordo com a norma da ABNT 15925/2011, em cumprimento a portaria 622 do INMETRO.

### 2.2. ASSENTO FIXO COM ENCOSTO, PARA PESSOAS OBESAS.

Cadeira com assento e encosto em resina plástica virgem, com proteção contra raios ultravioletas e anti-chama UL94V0. Fabricados pelo processo de injeção termoplástico. Assento anatômico com medidas mínimas de 750mm x 500mm. Encosto com medidas mínimas de 350mm x 750mm, com puxador para facilitar o carregamento da cadeira. Fixação através de estrutura metálica fabricada em tubo de aço industrial tratados por conjuntos de banhos químicos para proteção e longevidade da estrutura e soldado através do sistema MIG.

Cor da Estrutura: Branca.

O assento é fabricado conforme a Norma ABNT/NBR 9050.

### 2.3. VALORES ESTIMADOS

Descrição	Valor Unitário (R\$)	Qtde	Valor total (R\$)
<b>Assento Comum</b>	<b>153</b>	<b>10.618</b>	<b>1.624.554</b>
<b>Assento Especial</b>	<b>720</b>	<b>108</b>	<b>77.760</b>
<b>Total geral</b>			<b>1.702.314</b>

**ANEXO V - RELAÇÃO DE BENS REVERSÍVEIS**

DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ESTADO
ADUBADEIRA E SEMEADEIRA MANUAL 50KG	Vestiário 1	BOM
ADUBADEIRA MANUAL COM RODAS	Vestiário 1	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
AMPLIFICADORES 70.7V 1200WRMS (2X600W)	Cobertura Arquibancada	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Vestiário	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Sala de Dopping	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Sala Arbitragem	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Comissão Técnica	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Área Técnica	BOM
APARELHO DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Sala Administração	BOM
AQUECEDOR DE ACUMULACAO ELETRICO - BOILER	Interno - Piso Superior	BOM
AQUECEDOR DE ACUMULACAO ELETRICO - BOILER	Externo	BOM
AQUECEDOR DE ACUMULACAO ELETRICO - BOILER	Externo	BOM
AQUECEDOR DE ACUMULACAO ELETRICO - BOILER	Externo	BOM
AQUECEDOR DE ACUMULACAO ELETRICO - BOILER	Externo	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM
ARMÁRIO DE AÇO MODELO ESPORTIVO COM BANCO DE MADEIRA	Vestiário	BOM





**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

ELEVADOR 2 PARADAS	Prédio Imprensa	BOM
ELEVADOR 3 PARADAS	Prédio Multiuso	BOM
ESCADA DUPLA EM FIBRA 8 DEGRAUS	Bilheteria Setor 1	BOM
ESCADA EXTENSIVEL EM FIBRA 24 DEGRAUS	Sala do Gerador Setor 1	BOM
ESCADA TESOURA DUPLA EM FIBRA AMERICANA 08 DEGRAUS	Sala do Gerador Setor 1	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Entrada ADC	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Entrada ADC	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Entrada ADC	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Entrada ADC	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Área Técnica	BOM
EVAPORADORA DE AR CONDICIONADO SPLIT 18000 BTU'S	Sala Administração	BOM
FRIGOBAR ELETROLUX RE120 122L 200V	Sala do Dopping	BOM
GRAVADORA DVR 3116 MHDX INTELBRAS	Sala de Som	BOM
GRUPO GERADOR POTENCIA 73-80/81KVA	Setor 1	BOM
GRUPO GERADOR POTENCIA 73-80/81KVA	Setor 3	BOM
HOLOFOTES PARA ILUMINAÇÃO	Cobertura das Arquibancadas setor 2 e 4	BOM
MACA EM ESTRUTURA METÁLICA COURVIM CINZA	Vestiário	BOM
MACA EM ESTRUTURA METÁLICA EM COURVIM PRETO	Vestiário	BOM
MACA EM ESTRUTURA METÁLICA EM COURVIM PRETO	Vestiário	BOM
MACA EM ESTRUTURA METÁLICA EM COURVIM PRETO	Vestiário	BOM
MARCADOR DE GRAMA	Vestiário 1	BOM
MESA DE SOM YAMAHA DIGITAL	Sala de Som	BOM
MESA OVAL COM TAMPO EM FÓRMICA AZUL	Comissão Técnica	BOM
MESA OVAL COM TAMPO EM FÓRMICA AZUL	Comissão Técnica	BOM
MESA RETANGULAR 2,00X0,80	Sala Administração	BOM
MONITOR 15 LG FLANTRON E1941	Sala de Som	BOM
MICROFONE SEM FIO SHURE SLX	Sala de Som	BOM
MOTOBOMBA CENTRIFUGA 7,5HP	Caixa D'água	BOM
MOTOBOMBA TRIF 3ESTAGIOS 7,5 CV 220V	Reservatório	BOM
MOTOR A GASOLINA 5,5CV	Vestiário 1	BOM
MOTOR A GASOLINA 5,5CV	Vestiário 1	BOM
MOTOR A GASOLINA 5,5CV	Vestiário 1	BOM
MOTOR WEG TRIF 10 CV P/ BOMBA CENTRIFUGA THEBE	Gramado	BOM
NOBREAK	Sala de Som	BOM
NOTEBOOK COMPAQ 2GB 160HD	Sala de Som	BOM
POÇO ARTESIANO PARA IRRIGAÇÃO DO GRAMADO	Setor 4	BOM
PLACAR ELETRÔNICO 800 X 250CM COM MOSTRADOR DE GOL E CRONÔMETRO/MESA CONTROLADORA	Campo/Sala de Som	BOM
PULVERISADOR MANUAL COM CARRIOLA 8 BICOS	Vestiário 1	BOM
PULVERISADOR MANUAL COSTAL GUARANY 20L	Vestiário 1	BOM
PULVERISADOR MANUAL COSTAL JACTO XP 20L	Vestiário 1	BOM

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Portaria Principal - Portão 3	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Área da Imprensa	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Lanchonete Setor 3	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Lanchonete Setor 5	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Catraca Setor 5	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Catraca Setor 1	BOM
RACK FECHADO PADRÃO METÁLICO	Sala de Apoio da Imprensa	BOM
RACK TORRE FECHADO 19"	Sala Central de Dados	BOM
REFLETORES PARA ILUMINAÇÃO 04 X 24 LAMPA	Setores 2 e 4	BOM
ROÇADEIRA STIHL FS-160 TRIM CUT	Vestiário 1	BOM
ROÇADEIRA STIHL FS-160 TRIM CUT	Vestiário 1	BOM
ROUPEIRO EM AÇO C/ 04 VÃOS	Sala Policia	BOM
ROUPEIRO EM AÇO C/ 04 VÃOS	Sala Arbitragem	BOM
SISTEMA DE IRRIGAÇÃO DO GRAMADO	Gramado	BOM
SISTEMA DE MONITORAMENTO DO ESTÁDIO	Sala de Som	BOM
SOPRADOR STHIL	Vestiário 1	BOM
SWITCH 24 PORTAS 10/100MB 02 GIGABIT	Sala ADC	BOM
TV 42" LCD HBUSTER FULL	Sala de Monitoramento	BOM



**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

---

**ANEXO VI - IMPRESSO OFICIAL DE PROPOSTA**

LICITAÇÃO Nº 001/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023

**OBJETO: CONCESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DE BENS PÚBLICOS DO IMÓVEL ESTÁDIO MARTINS PEREIRA**

LICITANTE:

C.N.P.J. Nº :

ENDEREÇO COMPLETO:

PERCENTUAL DE SOBRE A RECEITA BRUTA MENSAL: \_\_\_\_\_%

( \_\_\_\_\_ )

(percentual por extenso)

VALIDADE DA PROPOSTA: 60 (sessenta) dias da apresentação

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20XX

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante legal da licitante

CARIMBO DO CNPJ



**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

---

**ANEXO VII - QUALIFICAÇÃO PARA ME ou EPP**

(MODELO)

Licitação \_\_\_\_\_

Processo \_\_\_\_\_

Objeto \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ (nome do licitante), inscrita no CNPJ sob n. \_\_\_\_\_, com sede \_\_\_\_\_, através do seu representante legal e sob penas da lei, DECLARA para os devidos fins de direito que cumpre os requisitos legais para qualificação como MICROEMPRESA (ME) ou EMPRESA DE PEQUENO PORTE (EPP), estando apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos artigos 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/06.

Sendo expressão da verdade subscrevo-me.

São José dos Campos, ..... de ..... de .....

---

Responsável da Empresa Licitante

**ANEXO VIII - MINUTA DE CONTRATO**

CONTRATO Nº .....

CONTRATANTES:                   URBANIZADORA                   MUNICIPAL                   S/A                   E  
..... para CON-  
CESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DE BENS PÚBLICOS IMÓVEL - ESTÁDIO  
MARTINS PEREIRA, na conformidade dos Anexos deste Contrato

**DAS PARTES**

A **URBANIZADORA MUNICIPAL S/A**, com sede à....., inscrito no CNPJ sob o nº....., Inscrição Estadual nº....., representado pelo....., Sr. ...., portador do CPF nº ..... e do RG nº ....., adiante designado simplesmente **CONCEDENTE**, e ..... com sede à ..... na cidade de....., inscrita no CNPJ sob o nº....., Inscrição Municipal nº....., representada por ..... Sr....., portador do CPF nº..... e do RG. nº....., residente e domiciliado à ..... na cidade de ....., adiante designada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, nos termos do disposto nas Leis Federais nºs Lei Federal nº 8.987/95, Lei Federal 11.079/04, Lei Federal nº 13.303/16, Lei Complementar 123/06, alterada pela Lei Complementar nº 147/2014, Lei Complementar nº 155/2016, 14.133/2021, bem como no Edital de Licitação nº ...../2023 e nas demais normas aplicadas na espécie, mediante as cláusulas e condições seguintes, ajustam o que se segue:

**CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO**

- 1.1. Constitui objeto do presente Contrato é a concessão onerosa, por tempo certo, para exploração em conjunto de espaço dos bens públicos do imóvel denominado Estádio Martins Pereira, bem como a administração, a gestão, a operação e a exploração comercial dos mesmos, sob a condição de que a CONCESSIONÁRIA MANTENHA e OPERE os referidos equipamentos públicos e pague para a CONCEDENTE o valor pela outorga, conforme especificações constantes no Edital e seus anexos, sob a responsabilidade única e exclusiva sua - CONCESSIONÁRIA.
- 1.2. O Termo de Referência - Anexo I e demais anexos II, III, IV e V do Edital da Licitação, para todos os efeitos, devem ser considerados como parte integrante deste contrato, como se nele estivessem transcritos.

**CLÁUSULA 2ª - DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

- 2.1. A Concessão está sujeita às disposições do presente Contrato, às leis vigentes do Brasil, com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra, e aos preceitos de direito público, sendo-lhes aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições do direito privado.

**CLÁUSULA 3ª - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS PELA CONCESSIONÁRIA**

- 3.1. A CONCESSIONÁRIA se obriga a prestar contas à CONCEDENTE do valor correspondente ao Percentual de Remuneração Mensal de outorga variável, a ser aplicada sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA.
  - 3.1.1. O percentual de remuneração mensal de outorga, homologado na Licitação nº xxx/2023, é de \_\_\_\_%.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- 3.2. A CONCEDENTE terá 05 (cinco) dias úteis para conferência dos valores apresentados pela CONCESSIONÁRIA. Em caso de divergência, a CONCEDENTE comunicará o fato à CONCESSIONÁRIA, para as devidas correções dentro do prazo de 2 (dois) dias úteis.
- 3.3. A medição da outorga variável será realizada com fechamento mensal, compreendido do dia 01 ao último dia de cada mês, totalizadas através da apresentação, no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte, de planilha demonstrativa de receita bruta, detalhada com quantitativos e preços unitários respectivos.
- 3.4. A CONCESSIONÁRIA, quando solicitado pela CONCEDENTE, deverá apresentar a documentação suficiente e necessária para comprovação da receita bruta mensal.
- 3.5. Os pagamentos da OUTORGA PERIÓDICA VARIÁVEL serão realizados mensalmente e em até 10 (dez) dias da aprovação dos valores apresentados, em conta bancária a ser designada pela CONCEDENTE, atendendo ao quanto estabelecido nas cláusulas supra, ficando a CONCESSIONÁRIA obrigada a enviar uma cópia do comprovante imediato.
- 3.6. O equacionamento financeiro da execução do CONTRATO ficará exclusivamente a cargo da CONCESSIONÁRIA, que não poderá contar com recursos financeiros, nem garantias da CONCEDENTE.
- 3.7. Caso a CONCESSIONÁRIA não pague a OUTORGA PERIÓDICA VARIÁVEL na data de vencimento incorrerá em multa de 10% (dez por cento) sobre os valores atrasados, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M (FGV), observado o Inc. VIII da Cláusula 11ª deste contrato.

**CLÁUSULA 4ª - DO VALOR DO CONTRATO**

- 4.1. O valor estimado do contrato é de R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), que corresponde ao valor das despesas e custos operacionais estimados para a execução das obrigações contratuais, no primeiro ano de vigência do contrato.

**CLÁUSULA 5ª - DOS PRAZOS**

- 5.1. O prazo de vigência deste Contrato será de 25 (vinte e cinco) anos a partir da assinatura, findo o qual poderá ser prorrogada por mais 10 (dez) anos, mediante a celebração de termo aditivo.
- 5.2. A administração, gestão, operação, exploração e manutenção do ESTÁDIO MARTINS PEREIRA deverá ter início em até 30 (trinta) dias consecutivos, após a assinatura do contrato.
- 5.3. Fica determinado que toda e qualquer despesa assumida deverá ser honrada e paga pela CONCESSIONÁRIA, prevalecendo o princípio da competência para a configuração da assunção do compromisso.
- 5.4. A CONCEDENTE assumirá toda a Administração do Complexo na primeira hora do dia seguinte ao dia do encerramento da concessão.

**CLÁUSULA 6ª - DOS SEGUROS.**

- 6.1. A contratada deverá, em até 30 dias após a assinatura do contrato de concessão, contratar os seguros necessários e mantê-los em vigor durante o período de execução do objeto, para garantir a efetiva cobertura dos riscos com a execução das atividades pertinentes à operação em condições aceitáveis pela concedente, dos seguintes seguros:
  - 6.1.1. Seguro de responsabilidade civil de operações, visando a cobertura de danos materiais e morais impostos a terceiros, usuários ou não, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência da CONCESSIONÁRIA, de seus agentes, na execução do Objeto. O valor da apólice deverá ser previamente aprovado pela CONCEDENTE.

- 6.1.2. Seguro para cobertura total de dano aos imóveis em suas áreas externas e internas, pisos especiais, material acústico, dos equipamentos, do mobiliário, causados por roubo, furto, incêndio, raio, explosão, vendaval, descargas elétricas e outros acidentes. O limite global deve ser suficiente para repor os equipamentos, mobiliários, pisos especiais, material acústico, os equipamentos instalados. O valor da apólice deverá ser previamente aprovado pela CONCEDENTE.
- 6.1.3. Incêndio, raio, explosão no valor mínimo de R\$ 13.260.000,00 (treze milhões, duzentos e sessenta mil reais).
- 6.1.4. Impacto de veículos, queda de aeronaves no valor mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
- 6.1.5. Vendaval, granizo, fumaça no valor mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
- 6.1.6. Danos elétricos no valor mínimo de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).
- 6.1.7. Tumulto, Greve, Lockout e Atos dolosos no valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 6.1.8. Desmoronamentos no valor mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- 6.1.9. Quebra de vidros no valor mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- 6.1.10. Roubo ou furto de bens no valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- 6.1.11. Responsabilidade civil no valor mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
- 6.2. O serviço objeto do presente contrato não poderá ser iniciado sem que a CONCESSIONÁRIA comprove à CONCEDENTE que as apólices dos seguros exigidos nos termos deste item e do ANEXO I, se encontrem em vigor e com as devidas coberturas.
- 6.3. A apólice deverá prever como beneficiária o PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO e garantindo na apólice de seguro, a cobertura total em caso de sinistro.
- 6.4. Os valores previstos nos itens 6.1.1 a 6.1.11 serão atualizados anualmente pelo índice IPC-FIPE, ou, se vier a ser descontinuado, por outro que venha a substituí-lo.

#### **CLÁUSULA 7ª - DA EXECUÇÃO**

- 7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá executar a Concessão ora celebrada por sua conta e risco, nas condições ofertadas, e nos termos dos seus anexos.
- 7.2. Os serviços deverão ser executados nos termos dos anexos deste Contrato.

#### **CLÁUSULA 8ª - DAS BENFEITORIAS**

- 8.1. A CONCESSIONÁRIA assegurará, ao longo de todo o prazo de vigência da CONCESSÃO, que as obras, ações de investimento, reforma, restauração, construção, requalificação do uso e manutenção do imóvel, bem como sua utilização ocorram:
- I. Em conformidade com as determinações deste Contrato e seus anexos;
  - II. Em conformidade com a Lei de Zoneamento Urbano do Município de São José dos Campos (vide ANEXO X – Certidão de Zoneamento);

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- III. Em conformidade com Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT, órgão da Secretaria de Estado da Cultura;
  - IV. Em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São José dos Campos;
  - V. Em conformidade com a Vigilância Sanitária do Município de São José dos Campos e o Código de Postura Municipal;
  - VI. Em conformidade com demais órgãos reguladores.
- 8.2. As reformas, reestruturações e adaptações realizadas pela CONCESSIONÁRIA, deverão ser apresentadas à CONCEDENTE e serão revertidas, no término do contrato, ao patrimônio da CONCEDENTE, sem direito à indenização, retenção ou remoção que acarrete dano aos imóveis.
- 8.3. As publicidades na fachada do edifício deverão seguir as orientações da URBAM.
- 8.4. A CONCESSIONÁRIA quando for ao caso de reforma, reestruturação e adaptação, deverá apropriar o imóvel às normas técnicas, em especial àquelas relacionadas à segurança e combate a incêndio (Corpo de Bombeiros), estabilidade de estruturas, desempenho de edificações e acessibilidade, deverá ainda providenciar matrícula CEI para a obra, junto ao Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, nos termos da IN/INSS nº100, de 18 de dezembro de 2003.
- 8.5. Todos os serviços, mesmo os não explicitados nas especificações, todavia necessários à execução do contrato, correrão por conta e serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

**CLÁUSULA 9ª - DA FISCALIZAÇÃO**

- 9.1. A fiscalização da execução do Contrato, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o seu prazo de vigência, será desempenhada pela CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, inclusive de entidades da administração indireta, nos termos da legislação e do Contrato, que terá como atribuições, entre outras:
- I. Zelar pelo cumprimento do contrato sob sua responsabilidade;
  - II. Adotar as providências necessárias para regularização das faltas ou defeitos observados;
  - III. Intimar a CONCESSIONÁRIA para dirimir falhas verificadas na execução da concessão, estabelecendo prazo para a resolução dos problemas;
  - IV. Acompanhar e fiscalizar as atividades desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA “in loco”, por meio de vistorias, quando julgar necessário;
- 9.2. No recebimento e aceitação do objeto deste Contrato será observado, no que couber, as disposições contidas nos artigos de 211 a 214 do Regulamento de Compras e Contratos da URBAM.
- 9.3. A fiscalização dos serviços inerentes às atividades de cada bem – DO ESTÁDIO MARTINS PEREIRA – prestado pela CONCESSIONÁRIA, relacionados nas especificações técnicas deste Contrato ou normas técnicas à que se sujeitam as atividades intrínsecas à realização do objeto, será exercida pelo CONCEDENTE, por meio de pessoal credenciado e devidamente identificado ou por entidade com ela conveniada.
- 9.4. Os agentes de fiscalização poderão determinar a paralisação do serviço, em situações de urgência ou de comprometimento da segurança do usuário, exigindo que a CONCESSIONÁRIA, em caráter preventivo adote todas as medidas cabíveis para a restauração da normalidade.
- 9.5. A CONCESSIONÁRIA se obriga a fornecer à CONCEDENTE os resultados contábeis, dados estatísticos e quaisquer elementos que forem solicitados para fins de controle e fiscalização, atendendo aos prazos e formas de apresentação fixados pela CONCEDENTE, respeitados, quando houver, os prazos legais.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

9.5.1. No exercício da fiscalização, a CONCEDENTE terá livre acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da CONCESSIONÁRIA.

9.6. A CONCEDENTE poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a adequação na prestação dos serviços, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.

9.6.1. A intervenção far-se-á por notificação da URBAM à CONCESSIONÁRIA, que conterà a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

**CLÁUSULA 10ª – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO E DOS BENS REVERSÍVEIS.**

10.1. Independentemente de interpelação judicial, a Concessão poderá ser extinta nas hipóteses previstas pela Lei Federal nº 13.303/2016, Lei 14.133/21, Lei Federal nº 8.987/95 e demais legislações.

10.2. Aplicam-se ao Contrato, as previsões de extinção da concessão de que trata o Art. 35 da Lei nº 8.987/95.

10.2.1. Será rescindido por atraso no repasse (pagamento) mensal da Concessão por período superior a 90 (noventa) dias.

10.2.2. Extingue-se a concessão por:

- I. Advento do termo contratual;
- II. Encampação;
- III. Caducidade;
- IV. Rescisão;
- V. Anulação
- VI. Falência ou extinção da empresa concessionária.

10.3. O contrato de concessão poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pela CONCEDENTE, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

10.4. Nos casos previstos nos incisos I e II do item 10.2.2. A URBAM, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes das indenizações que eventualmente possam ser devidas de parte a parte.

10.5. A CONCEDENTE emitirá Termo de Entrega dos Bens Reversíveis à CONCESSIONÁRIA no mesmo dia da posse do imóvel, momento em que ocorrerá a transferência substancial dos riscos e benefícios decorrentes do controle do ativo.

10.5.1 Se houver divergência na relação dos bens reversíveis, a CONCESSIONÁRIA deverá informar a CONCEDENTE no prazo máximo de 07 (sete) dias consecutivos.

10.6. Toda e qualquer nova aquisição de bem do imobilizado ou intangível realizada pela CONCESSIONÁRIA em quaisquer nos imóveis objeto deste Contrato deverá ser registrada, e a qualquer momento a CONCEDENTE poderá realizar inventário do imobilizado a fim de garantir a perfeita compatibilidade entre o registrado e existente.

10.6.1. Na eventualidade de vir a ser delegado à CONCESSIONÁRIA, no curso da execução contratual, objeto que contemple a necessidade de posse de bens móveis ou imóveis afetos à concessão, os respectivos bens reversíveis serão descritos no termo aditivo a ser formalizado.

10.6.2. Ao final da CONCESSÃO, todos os bens serão revertidos à CONCEDENTE, sobretudo os que obedecerem ao princípio da atualidade.

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

10.7. A Contabilidade da CONCEDENTE realizará inventário 06 (seis) meses antes do Término do Contrato de CONCESSÃO, relacionando todos os bens disponíveis e necessários ao funcionamento do Estádio Martins Pereira, inclusive os investimentos realizados durante o período da CONCESSÃO.

10.7.1. Todos os bens revertidos e substituídos durante a vigência contratual deverão estar em condições adequadas de uso e conservação, por pelo menos mais 02 (dois) anos após o encerramento da CONCESSÃO, salvo os bens com vida útil inferior a este tempo.

10.8. A CONCEDENTE deverá ser indenizada caso a CONCESSIONÁRIA não cumpra as condições aqui estabelecidas e o cálculo indenizatório será realizado consoante os mecanismos legais.

**CLÁUSULA 11ª – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

11.1. Os pagamentos de todas as despesas, exemplificativamente – de água, energia elétrica, telefone, gás, internet, encargos trabalhistas, imposto predial e territorial urbano (IPTU), taxas, seguros, reformas e manutenções do imóvel, objeto da licitação, etc., deverão ser efetuados, pontualmente pela CONCESSIONÁRIA, diretamente nos órgãos recebedores, e a cópia dos respectivos comprovantes deverão ser entregues para a CONCEDENTE sempre que solicitado.

11.2. Compete à CONCESSIONÁRIA entre outras atribuições previstas neste contrato na execução de seu objeto consoante a Concessão dos imóveis denominado Estádio Martins Pereira, também:

- I. Manter, durante a vigência do CONTRATO, a qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do presente ajuste;
- II. Responsabilizar-se por todas as reformas, reestruturações e adaptações e qualquer serviço de instalação e montagem necessárias ao desempenho de suas atividades, no decorrer da vigência do contrato;
- III. Manter seguro pertinente e suficiente para assegurar danos não intencionais, corporais e/ou materiais causados a terceiros ou ao patrimônio;
- IV. Permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes do serviço, bem como a seus registros contábeis;
- V. Zelar pela integridade dos bens vinculados à prestação dos serviços, bem como segurá-los adequadamente;
- VI. Captar aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à prestação dos serviços;
- VII. Zelar pelo aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio-ambiente e conservação;
- VIII. Repassar pontualmente o valor da prestação mensal de contas, conforme informações na Cláusula 3ª deste Contrato, sendo que o atraso no repasse (pagamento) mensal da Concessão por período superior a 90 (noventa) dias acarretará a decretação de caducidade do contrato.
- IX. É de responsabilidade única e exclusiva da CONCESSIONÁRIA prover a adequação dos espaços, para as suas atividades, sem qualquer ônus presente ou futuro para a CONCEDENTE;

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

- 
- X. Iniciar as atividades, após atendimento de todas as exigências físicas e de instalações, responsabilizando-se pela adequação do espaço à atividade pertinente, cumprindo as leis aplicáveis ao caso, em especial a Municipal;
- XI. Responsabilizar-se pelos danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer os seus funcionários ou terceiros, em razão de acidentes, de ação ou de omissão, dolosa ou culposa de seus prepostos ou de quem em seu nome agir;
- XII. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados;
- XIII. Nos casos previstos nesta cláusula, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelos atos praticados pelo terceiro contratado, responsabilizando-se perante a CONCEDENTE pelo serviço prestado.
- XIV. A contratação de terceiros em regime de direito privado não configurará o instituto da SUBCONCESSÃO, nem acarretará nenhum vínculo do contratado e seus prepostos com a CONCEDENTE.
- XV. Os contratos celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a CONCEDENTE;
- XVI. Obedecer, rigorosamente, à legislação reguladora das esferas Federal, Estadual e Municipal;
- XVII. Levar ao conhecimento da CONCEDENTE, em informação minuciosa, todas as anormalidades que porventura aconteçam no imóvel;
- XVIII. Manter atualizados durante a vigência do Contrato, os documentos exigidos na habilitação e contratação;
- XIX. Apresentar mensalmente à CONCEDENTE a prestação de contas correspondente às demonstrações financeiras mensais
- XX. Efetuar a publicação de demonstrações financeiras periódicas relativas a cada exercício anual da concessão e apresentar comprovação desta obrigação à URBAM.
- XXI. É vedada a subconcessão do Objeto contratado;
- XXII. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar preposto, com poderes para representá-la na execução do contrato de concessão;
- XXIII. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança, higiene e do trabalho, cabendo à fiscalização aos órgãos Municipal, Estadual e Federal;
- XXIV. Zelar pelos direitos e obrigações dos usuários, no que couber, nos termos da art. 7º, da Lei 8.987/95 e demais legislação pertinente;
- XXV. Caberá à CONCESSIONÁRIA, quando solicitado pela CONCEDENTE ou exigido pela legislação, providenciar todo e qualquer tipo de licença, alvarás ou certidões, junto aos órgãos competentes;
- XXVI. Findo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar o imóvel;
- XXVII. Observar todas as determinações previstas neste contrato e seus anexos.

## **CLÁUSULA 12ª – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCEDENTE**

12.1. Compete à CONCEDENTE entre outras previsões em contrato:

- I. Transferir a posse do imóvel para a CONCESSIONÁRIA na data do início da operação que poderá ser formalizado através de Recibo de Entrega de Chaves.
- II. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto do Contrato.
- III. Comunicar, imediatamente, à CONCESSIONÁRIA quaisquer irregularidades manifestadas na execução do contrato;
- IV. Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;
- V. Intervir na prestação dos serviços, nos casos e condições previstos em lei a fim de assegurar a adequação na prestação do serviço, bem como do fiel cumprimento das normas contratuais e legais pertinentes;
- VI. Estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio-ambiente e conservação;
- VII. Zelar pelos direitos e obrigações dos usuários, no que couber, nos termos da art. 7º, da Lei 8.987/95 e demais legislações pertinentes;
- VIII. Realizar a publicação resumida do instrumento de contrato e seus aditivos na Imprensa Oficial, dentro dos prazos estabelecidos por lei.

## **CLÁUSULA 13ª – DAS PENALIDADES CABIVEIS E DOS VALORES DAS MULTAS**

13.1. O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, à critério da CONCEDENTE, a declaração de caducidade da concessão nos termos do disposto na Lei Federal nº. 8.987/1995, em especial nos seus artigos 27 e 38, ou a cominação, isolada ou concomitantemente, das seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes:

13.1.1. Para as seguintes infrações, a aplicação de multa seguirá os limites disposto na tabela abaixo, tomando por base o valor anual da concessão:

#	Ocorrência	Valor da multa
A	Não efetuar, o repasse na outorga na data estipulada	5% do valor do repasse, se o atraso for inferior ou igual a 10 dias  10% do valor do repasse, se o atraso for superior a 10 dias
B	Não manter seguro pertinente	10% sobre o valor estipulado para a apólice
C	Deixar de zelar pela integridade dos bens vinculados à prestação dos serviços, bem como segurá-los adequadamente	10% sobre o valor do contrato
D	Deixar de permitir aos encarregados da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes do serviço, bem como a seus registros contábeis	10% sobre o valor do contrato

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

E	Efetuar a subconcessão integral do objeto contratado, ou de parcela que não represente atividades acessórias ou complementares, assim considerados os de obras civis, limpeza, manutenção das instalações e equipamentos, vigilância patrimonial, dentre outras	20% sobre o valor total do contrato
F	Não efetuar pagamentos de despesas, como por exemplo água, energia elétrica, telefone, gás, internet, encargos trabalhistas, imposto predial e territorial urbano (IPTU), taxas, seguros, reformas e manutenções do imóvel e/ou não encaminhar comprovação de quitação dos mesmos à CONCEDENTE	10% sobre o valor total do contrato
G	Não permitir o uso de datas reservadas à CONCEDENTE	20% sobre o valor total do contrato
H	Não submeter previamente à CONCEDENTE a autorização de execução de reformas, reestruturações e adaptações	20% sobre o valor total do contrato
I	Não apropriar o imóvel às normas técnicas, em especial àquelas relacionadas à segurança e combate a incêndio (Corpo de Bombeiros), estabilidade de estruturas, desempenho de edificações e acessibilidade e/ou não providenciar matrícula CEI para a obra, junto ao Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, nos casos de reforma, reestruturação e adaptação do imóvel	20% sobre o valor total do contrato
J	Dar causa à caducidade da concessão	30% sobre o valor total do contrato
K	Não atender a intimação da CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação do serviço	20% sobre o valor total do contrato

13.1.2. A aplicação das penalidades previstas neste contrato poderá ocorrer de forma cumulativa, não isenta a concessionária de reparar os prejuízos causados, e não obsta a declaração de caducidade por parte da concedente, nas hipóteses cabíveis.

- 13.2. Após o regular procedimento sancionatório, garantindo-se à CONCESSIONÁRIA a apresentação de defesa prévia e recurso administrativo, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da comunicação oficial.
- 13.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a URBAM por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- 13.4. As penalidades aqui previstas são autônomas e suas aplicações, que poderão ser cumulativas, serão regidas pelo art. 83 da Lei Federal nº. 13.303/2016, observado quanto à caducidade o procedimento especial previsto no art. 38 da Lei nº. 8.987/1995, notadamente nos seus parágrafos 4º e 5º.
- 13.5. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, os descumprimentos contratuais que ensejam a aplicação de sanções, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento, nos termos contratuais.

#### **CLÁUSULA 14ª - DA VINCULAÇÃO DO CONTRATO A PROPOSTA E A LICITAÇÃO**

14.1. Fica vinculado este contrato a proposta e ao processo de licitação que autorizou a sua celebração.

**CLÁUSULA 15ª – DA PROTEÇÃO DE DADOS**

---

- 15.1. A URBAM juntamente com a CONTRATADA se comprometem, por si e por seus colaboradores, a atuar no presente instrumento em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD Nº 13.709/2018, em cumprimento aos princípios da finalidade, adequação, transparência, livre acesso, segurança, prevenção e não discriminação no tratamento dos dados e atendendo as determinações dos órgãos reguladores e fiscalizadores, além das demais normas e sua política de proteção de dados, obrigando-se no manuseio dos dados a:
- 15.1.1. Tratar os dados pessoais e sensíveis a que tiverem acesso em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poderem cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente à outra parte, que terá o direito de rescindir o contrato.
- 15.1.2. Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade (quando for o caso) e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida.
- 15.1.3. Acessar os dados dentro de seu escopo e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização) e que os dados pessoais não podem ser copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito de uma das partes.
- 15.2. Os dados pessoais recebidos ou enviados entre as partes, serão utilizados apenas em função desta relação jurídica e para a finalidade ajustada, não podendo, em nenhum caso, utilizar-se de dados pessoais para finalidade distinta, sob pena de rescisão imediata e responsabilidade de quaisquer danos causados as partes e/ou a terceiros.
- 15.3. Em caso de incidente de vazamento de dados pessoais, as partes se comprometem a enviar comunicação, por escrito ou eletronicamente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contados a partir da ciência do vazamento.
- 15.4. Quaisquer incidentes de segurança, incluídos, mas não limitados aos ataques por hackers e/ou invasões de qualquer natureza e/ou vulnerabilidades técnicas que exponham ou tenham o potencial de expor o ambiente onde se encontram hospedados os dados pessoais das partes, seja por parte da URBAM ou da CONTRATADA, deverão ser imediatamente comunicados, bem como prestado colaboração e fornecimento das documentações necessárias a qualquer investigação ou auditoria que venha a ser realizada.

**CLÁUSULA 16ª - CONSENTIMENTO DO TRATAMENTO DE DADOS**

- 16.1. A CONTRATADA aqui denominada “TITULAR”, consente e concorda de forma livre e inequívoca que a URBAM, na qualidade de “CONTROLADORA”, em razão do presente contrato, disponha dos dados pessoais e dados sensíveis para a finalidade determinada nos artigos 7º e 11 da Lei nº 13.709/2018, conforme a seguir:
- 16.1.1. O(a) TITULAR consente e concorda que CONTROLADORA, tome decisões referentes ao tratamento de seus dados pessoais e dos dados fornecidos dos seus colaboradores, envolvendo operações como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.
- 16.1.2. O(A) TITULAR autoriza que a CONTROLADORA utilize os dados pessoais e sensíveis para as seguintes finalidades:
- 16.1.2.1. Cumprir as obrigações contratuais e legais;
- 16.1.2.2. Cumprir a Transparência exigida pela legislação vigente para publicar os contratos firmados no Portal da Transparência da URBAM disponível em: <https://www.urbam.com.br/>

**EDITAL Nº 027/2023**  
**LICITAÇÃO Nº 001/2023**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

---

16.1.2.3. Realizar a comunicação oficial através de e-mail ou dos sistemas disponíveis na URBAM ou por seus prestadores de serviço, por meio de quaisquer canais de comunicação (telefone, e-mail, SMS, WhatsApp).

16.2. A CONTROLADORA fica autorizada a compartilhar os dados pessoais do(a) TITULAR com outros agentes de tratamento de dados, caso seja necessário para as finalidades listadas neste instrumento, desde que, sejam respeitados os princípios da boa-fé, finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização e prestação de contas.

16.3. A CONTROLADORA é permitido manter e utilizar os dados pessoais do(a) TITULAR durante todo o período de vigência do Contrato e ainda após o término da contratação para cumprimento de obrigação legal ou impostas por órgãos de fiscalização, nos termos do artigo 16 da Lei nº 13.709/2018.

16.4. Quando em razão do objeto contratual firmado, a CONTRATADA necessitar receber dados pessoais da URBAM e dos seus colaboradores, atuando como CONTROLADORA, deverá no ato da assinatura do instrumento, formalizar **TERMO DE CONSENTIMENTO**, observando-se os termos da Lei 13.709/2018 (LGPD).

#### **CLÁUSULA 17ª - DO FORO**

17.1. O Foro competente para dirimir, qualquer questão oriunda deste contrato é o da Comarca de São José dos Campos, com a renúncia de outro, por mais privilegiado que seja.

17.2. E, por estarem assim concordes, firmam o presente instrumento eletronicamente, juntamente com duas testemunhas, para que as cláusulas aqui avençadas produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

São José dos Campos, ... de ..... de 2022.

CONTRATANTE:

CONTRATADA:

TESTEMUNHAS:





**EDITAL Nº 027/2023  
LICITAÇÃO Nº 001/2023  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 038/2023**

---

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA  
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO; RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE E  
RESPONSÁVEL (S) ORDENADOR (S) DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome (Autoridade Máxima do Órgão/Entidade)

Cargo: Diretor-Presidente

CPF: xxx.xxx.xxx-xx

Assinatura: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo: Diretor Técnico

CPF: xxx.xxx.xxx-xx

Assinatura: \_\_\_\_\_

Pela contratada:

Nome:

Cargo: Proprietário(a)

CPF: xxx.xxx.xxx-xx

Assinatura: \_\_\_\_\_

Advogado(a)

(\*) Facultativo. Indicar quando já constituído, informando, inclusive, o endereço eletrônico.

**ANEXO X - CERTIDÃO DE ZONEAMENTO**

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**



**CERTIDÃO DE ZONEAMENTO**

**ZM4 / CS2**

**Processo: Memo Nº: 001 /2021 – SG – Assessoria de Projetos Especiais**

**Atividade: Estádio Esportivo**

Esta certidão refere-se ao imóvel situado na Rua Ana Gonçalves da Cunha, nº 340, Jardim Jussara, com área de terreno de 49.808,00 m<sup>2</sup> destinado como Estádio Martins Pereira.

De acordo com os Artigos 12º e 5º e com os Anexos I e III da Lei Complementar nº 612/18, o referido imóvel localiza-se em Zona Urbana do Município, dentro do perímetro da **Macrozona de Consolidação – MC**; e, conforme os Artigos 108 a 110 e o Anexo VII, quanto à classificação do zoneamento, o imóvel em questão situa-se em Zona Mista Quatro – ZM4.

De acordo com a Lei Complementar 623/2019:

A atividade pretendida é classificada como **Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois – CS2: impacto médio**, de acordo com o Anexo XI.

A atividade classificada como CS2 é admitida na ZM4, conforme o Anexo VI, devendo ser atendidas as disposições da legislação vigente:

**Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:**

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos			Índices Mínimos			
			CAM	Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
						Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM4	CS2 <sup>(2)</sup>	1,3	2,0	-	0,65	500,00	10,00	5,00	1,50

*MC: Macrozona de Consolidação (LC621/18) / CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima*

*<sup>(2)</sup> Sujeitos à análise de localização conforme os artigos 190 a 194*

*\* Recuos: Vide disposições dos artigos 196 a 208*

(Art. 151. ) § 4º Os usos CS, CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5 deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras, da LC 623/19.

(Art. 193. ) I - Não será admitido o uso misto entre as atividades enquadradas nas categorias de uso CS2, CS3, CS4, I1-B, I2, I3, e I4 com o uso residencial.

(Art. 197. ) Parágrafo único. As atividades enquadradas na categoria de uso CS2 deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais.

(Art. 276. ) Fica mantido, de forma transitória, as disposições do art. 240 da Lei Complementar n. 428, de 2010, referente à implantação de empreendimentos e atividades em **Zona de Domínio de Curso d' Água – ZDCA**, até a efetivação do Plano de Macrodrenagem, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018:

*Art. 240 da LC 428/10) Na aprovação e/ou implantação de empreendimentos e/ou atividades deverão ser observadas as restrições da Zona de Domínio de Curso D'água - ZDCA e as Áreas de Controle de Impermeabilização - ACI, definidas nos incisos II e III do artigo 66 da Lei Complementar Municipal nº 306, de 17 de novembro de 2006.*

...

*II - as áreas de lotes e/ou glebas situadas integralmente e/ou parcialmente em ZDCA, cujos terrenos estejam localizados acima da cota de inundação, poderão ser edificadas, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo que incidam sobre a zona e/ou corredor de uso de localização do imóvel, conforme Mapas 4 e 5 desta lei complementar, desde que seja apresentado pelo requerente o "Estudo Hidrogeológico" contendo o cálculo da*



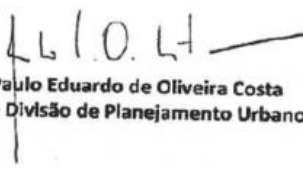
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

*cota de inundação com a definição das cotas máximas de inundação da bacia hidrográfica, bem como a caracterização hidrogeológica da área e seus impactos que incidem sobre o lote ou gleba, respeitadas as demais restrições ambientais, como as Áreas de Preservação Permanentes:*

A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender às disposições da legislação vigente, em especial as citadas abaixo e suas respectivas alterações:

Decreto Estadual nº 63.911/2018 (Segurança Contra Incêndio); Decreto Estadual nº 12.342/1978 e Lei Estadual nº 10.083/1998 (Código Sanitário do Estado de São Paulo); Lei Federal nº 10.098/2000 (Acessibilidade); Decreto Federal nº 5.296/2004 (Acessibilidade); / Portaria do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA - n. 26/ICA, de 14 de julho de 2015 / Portaria n. 957/GC3, de 9 de julho de 2015, do Ministério da Defesa; / Leis Complementares Municipais nº 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), nº 612/2018 (Plano Diretor do Município), nº 267/2003 (Código de Edificações do Município), nº 361/2008 (Acessibilidade), nº 576/2016 (Mobilidade Urbana) e nº 423/2010 (Intervenções em APPs); / Leis Municipais nº 5.097/1997 (Vegetação de Porte Arbóreo); a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal); e a Lei Municipal nº 8.696/2012 (Controle de resíduos da construção civil) e demais leis ambientais vigentes.

**Esta Certidão perderá validade no caso de alteração da legislação vigente.**  
**Divisão de Planejamento Urbano, 22 de janeiro de 2021.**

  
Arqº Paulo Eduardo de Oliveira Costa  
Chefe de Divisão de Planejamento Urbano