

**TERMO DE REFERÊNCIA**
**CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO COMPLEXO TURÍSTICO MIRANTE FLOR DO CERRADO – TORRE DE TV DIGITAL**

<b>OBJETO:</b>	Concessão de Uso dos terrenos localizados no SHTq - Setor Habitacional Taquari / Lago Norte / DF - Trecho 02, Quadra 200, Conjunto 01: Lotes 01, 02, 03 e 04, edificado com a Torre de TV Digital, e Conjunto 02: Lotes 01, 02, 03 e 04, sem edificação, destinados a atividades turísticas e culturais, com encargos operacionais e de suporte.
<b>ESTIMATIVA de receita:</b> (esta contratação não implicará em despesas ou investimentos da Terracap)	Receita de R\$ 113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais) mensal, valor mínimo a ser pago pelo Concessionário.  Encargos às expensas do Concessionário.
<b>LEGISLAÇÃO:</b>	LEI nº 13.303 de 30 de junho de 2016.
<b>PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:</b>	15 (quinze) anos.

<b>SHTq – SETOR HABITACIONAL TAQUARI / Lago Norte / Brasília / DF</b>			
<b>Endereço dos imóveis</b>			<b>Área do lote</b>
<b>SHTq</b> <b>Trecho 02</b> <b>Quadra 200</b>	<b>Conjunto 01</b> (ocupado com edifício da Torre de TV Digital)	Lote 01	6.041,00m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.045,50m <sup>2</sup>
		Lote 03	6.045,50m <sup>2</sup>
		Lote 04	6.041,00m <sup>2</sup>
	<b>Conjunto 02</b> (sem edificação / estacionamento)	Lote 01	6.200,36m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.204,85m <sup>2</sup>
		Lote 03	6.204,85m <sup>2</sup>
		Lote 04	6.200,36m <sup>2</sup>
<b>Área total =</b>			<b>48.983,42m<sup>2</sup></b>

CONCESSÃO DE USO DOS TERRENOS LOCALIZADOS NO SHTQ - SETOR HABITACIONAL TAQUARI / LAGO NORTE / DF - TRECHO 02, QUADRA 200, CONJUNTO 01: - LOTES 01, 02, 03 E 04, EDIFICADO COM A TORRE DE TV DIGITAL, E CONJUNTO 02: - LOTES 01, 02, 03 E 04, SEM EDIFICAÇÃO, DESTINADOS A ATIVIDADES TURÍSTICAS E CULTURAIS, COM ENCARGOS OPERACIONAIS E DE SUPORTE.

## 1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como propósito estabelecer as condições básicas com vistas à licitação pública, regida pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, para contratação de pessoa jurídica, objetivando a Concessão de Uso dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 01, bem como dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 02, todos na Quadra 200, Trecho 02, do SHTq-Setor Habitacional Taquari/Lago Norte/DF, de propriedade desta Terracap. Os terrenos do Conjunto 01 encontram-se ocupados com o edifício da Torre de TV Digital. Os terrenos do Conjunto 02 encontram-se sem edificação.

Figura 1: - SHTq, Trecho 02, Quadra 200:

- CONJUNTO 01 Lotes 01, 02, 03 e 04 – edificados com o monumento Torre de TV Digital;
- CONJUNTO 02 Lotes 01, 02, 03 e 04 – sem edificação / atual estacionamento.



Quadro 01: Metragem dos imóveis dos Conj. 01 e 02 da Q.200 Tr.02, SHTq.

<b>SHTq – SETOR HABITACIONAL TAQUARI / Lago Norte / Brasília / DF</b>				
<b>Endereço</b>			<b>Áreas (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>SHTq Trecho 02 Quadra 200</b>	<b>Conjunto 01</b> (ocupado com edifício da Torre de TV Digital)	Lote 01	6.041,00m <sup>2</sup>	24.173,00m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.045,50m <sup>2</sup>	
		Lote 03	6.045,50m <sup>2</sup>	
		Lote 04	6.041,00m <sup>2</sup>	
	<b>Conjunto 02</b> (sem edificação / estacionamento)	Lote 01	6.200,36m <sup>2</sup>	24.810,42m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.204,85m <sup>2</sup>	
		Lote 03	6.204,85m <sup>2</sup>	
		Lote 04	6.200,36m <sup>2</sup>	
<b>Área total =</b>			<b>48.983,42m<sup>2</sup></b>	

A Concessão de Uso dos lotes que compõem o complexo turístico Mirante Flor do Cerrado – Torre de TV Digital refere-se aos terrenos supra citados, ficando garantido ao Concessionário o direito à exploração das áreas, conforme o disposto neste Termo de Referência, mediante pagamento mensal de preço público, cabendo-lhe, ainda, a incumbência onerosa dos encargos operacionais e de suporte do empreendimento, bem como dos equipamentos e sistemas já instalados. O Concessionário se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área. Correrá às expensas do Concessionário as atribuições de gerenciamento, funcionamento, manutenção, conservação, e exploração do complexo turístico/cultural, como: visitação, eventos culturais, shows, exposições, e serviços correlatos de suporte às atividades desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, em consonância com as normas e legislações concernentes.

Para a fruição da referida Concessão de Uso deverão ser consideradas as atividades da Torre de TV Digital em 4 grandes grupos:

- I. Atividades relacionadas à Radiodifusão e Telecomunicações:
  - I.1. Locação dos espaços e gestão dos contratos de concessão destinados aos Boxes para Estúdios para Emissoras de Rádio e TV, localizados no térreo.

I.2. Locação dos espaços e gestão dos contratos de concessão dos espaços destinados para as antenas de transmissão de sinais de Rádio e TV.

Quadro 02: Demonstrativo de receitas com concessão para transmissoras a serem subrogados ao Concessionário.

<b>RECEITAS: - VALORES DE CONCESSÃO DE USO / EMISSORAS DE TV</b>			
<b>Empresa</b>	<b>Processo nº</b>	<b>Alienação nº</b>	<b>Valor Mensal do Contrato (R\$)</b>
Cable Link - Operadora de Sinais de TV a Cabo Ltda.	111.000882/2016	100841	6.000,00
Cable Link - Operadora de Sinais de TV a Cabo Ltda.	111.000882/2016	99625	12.000,00
TV Studios de Brasília Ltda.	111.001711/2013	98005	4.800,00
EBC - Empresa Brasil de Comunicação	111.001714/2013	98004	4.800,00
EBC - Empresa Brasil de Comunicação	111.001714/2013	98003	8.482,00
Globo Comunicação e Participações S.A.	111.001709/2013	98002	8.482,00
Globo Comunicação e Participações S.A.	111.001709/2013	98001	4.800,00
Rádio e Televisão Bandeirantes Ltda.	111.001710/2013	98000	8.482,00
Rádio e Televisão Bandeirantes Ltda.	111.001710/2013	97999	4.800,00
TV Brasília - Rádio e Televisão CV Ltda.	111.001713/2013	97998	8.482,00
TV Brasília - Rádio e Televisão CV Ltda.	111.001713/2013	97997	4.800,00
Rádio e Televisão Capital Ltda.	111.001712/2013	97996	8.482,00
Rádio e Televisão Capital Ltda.	111.001712/2013	97995	4.800,00
TV Studios de Brasília Ltda.	111.001711/2013	97994	8.482,00
Total mensal (R\$)			<b>97.692,00</b>
<b>TOTAL ANUAL (R\$)</b>			<b>1.172.304,00</b>

II. Atividades relacionadas à exploração turística do monumento da Torre de TV Digital e outros:

II.1. Exploração dos espaços internos à Torre, como o Mirante, e as Cúpulas destinadas ao Café da Torre e Espaço para exposições.

II.2. Exploração dos espaços na área de apoio, como as lojas existentes, banheiros e demais espaços lindeiros ao espelho d'água.

III. Atividades relacionadas ao desenvolvimento de turismo e negócios, utilizando o espaço do estacionamento (Conjunto 02), com a realização de eventos culturais, shows, exposições, competições e outros negócios associados.

**IV. Atividades relacionadas ao pleno funcionamento, gerenciamento, manutenção, bem como, conservação dos espaços que compõem a Torre de TV Digital, área objeto deste Termo de Referência.**

Quadro 03: Demonstrativo de despesas com serviços terceirizados a serem subrogados ao Concessionário.

<b>DESPESAS COM A TORRE DE TV DIGITAL (Contratos de Serviços - NUGER)</b>					
<b>SERVIÇO</b>	<b>EMPRESA</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>2018 (R\$)</b>	<b>2019(R\$)</b>	<b>TOTAL (R\$)</b>
Limpeza	FLEX	-	245.148,85	-	245.148,85
Segurança / Vigilância	5 ESTRELAS	-	1.112.532,46	295.880,88	1.408.413,34
Segurança / Brigada	5 ESTRELAS	-	380.017,79	99.648,84	479.666,63
Manutenção de elevadores	OTIS	-	30.776,11	-	30.776,11
Limpeza	MG	-	251.773,90	124.485,69	376.259,59
Recepção, Copa	DMG	-	1.019.001,80	43.672,20	1.062.674,00
Reparos e Manutenção - Esgoto à vácuo	Eletrocontrole	24/2018	-	358.315,30	358.315,30
Manutenção - Geradores	Ricardo de Souza Lima Caiafa Manutenções e Serviços ME	57/2018	40.082,28	55.951,98	96.034,26
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>3.079.333,19</b>	<b>977.954,89</b>	<b>4.057.288,08</b>

Quadro 04: Demonstrativo de despesas com consumo de serviços públicos a serem subrogados ao Concessionário.

<b>DESPESAS TORRE DIGITAL COM CONCESSIONÁRIAS DE ENERGIA E ÁGUA - (abril/2017 a abril/2019)</b>	
<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>VALOR - R\$</b>
CEB ALTA TENSÃO	2.066.246,30
CEB BAIXA TENSÃO	48.614,86
CAESB	5.736,09
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.120.597,25</b>

## 2. A JUSTIFICATIVA DA CONCESSÃO

Considerando que a capacidade de gestão em uma Empresa Pública é componente dos mais indispensáveis para que possa efetivamente fazer a diferença e entregar à sociedade serviços públicos de qualidade. Considerando que a utilização eficiente dos recursos públicos apresenta-se como um princípio básico para que a gestão pública alcance seus objetivos. E, considerando, ainda, que a finalidade maior da administração pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, a Concessão objeto deste Termo de Referência encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas.

A concessão de uso, ora em questão, além de resguardar o patrimônio da Terracap, visa o cumprimento da função social da propriedade. A concessão proposta, além de gerar novas receitas para a Terracap, propiciará sua desoneração com diversas despesas que ora vem arcando, em um momento em que é necessário racionalizar recursos.

Nesse contexto, a contratação de que trata o presente Termo de Referência vai ao encontro do enfrentamento de novas demandas apresentadas e restrições financeiras. Assim, visa propiciar o fornecimento de melhor atendimento para os usuários e de melhor aproveitamento do potencial de visitação do complexo Mirante Flor do Cerrado / Torre de TV Digital. Ademais, bem como promover a geração de empregos diretos, a redução dos gastos públicos, além do aumento de arrecadação do Governo do Distrito Federal.

A Concessão de Uso dos imóveis localizados no SHTq-Setor Habitacional Taquari, Trecho 02, Quadra 200, Conjunto 01 - Lotes 01, 02, 03 e 04, e Conjunto 02 – Lotes 01, 02, 03 e 04, todos de propriedade da TERRACAP, considerando a situação especial dos lotes do Conjunto 01, que estão ocupados pelo complexo Mirante Flor do Cerrado / Torre de TV Digital, visa a utilização da área como complexo turístico, com os encargos de prover seu gerenciamento, manutenção, conservação, e exploração do complexo turístico/cultural. Encontram-se, ainda, associadas às atividades de turismo, visitação, eventos culturais, shows, exposições, visando o desenvolvimento e a melhoria da infraestrutura de atendimento ao turismo de contemplação da natureza, da cidade de Brasília e dos arredores, bem como de serviços correlatos de suporte às atividades desenvolvidas com a possibilidade de implementação de bares e restaurantes, artesanato, eventos culturais, sociais, gastronômicos e esportivos, buscando em paralelo intensificar o aproveitamento do patrimônio natural e cultural da cidade por meio de seu potencial turístico para uso público.

### 3. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### 3.1. Contextualização

O monumento Torre de TV Digital foi o último projeto arquitetônico de Oscar Niemeyer, executado em Brasília/DF, e calculado pelo engenheiro José Carlos Sussekind. Marcante pela sua audácia estética e estrutural, o projeto lembra uma “Flor do Cerrado”, como ficou conhecida. Seu local foi estrategicamente escolhido de maneira a proporcionar a transmissão do sinal digital de TV para todo o Distrito Federal e algumas cidades do Entorno, tendo em vista que a migração do sinal analógico para o digital tinha prazo para ocorrer até o final de 2016.

Nesse contexto, o Governo do Distrito Federal decidiu edificar um monumento para possibilitar a instalação de antenas de transmissão das emissoras de televisão, ficando a TERRACAP encarregada de promover a edificação do monumento. Foram disponibilizados lotes de sua propriedade, localizados no SHTq-Setor Habitacional Taquari, Trecho 02, Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 01, da Quadra 200, perfazendo a área de 24.173,00 m<sup>2</sup>. Também encontram-se disponibilizados ao Complexo Torre de TV Digital os Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 02, da Quadra 200, do SHTq, com área de 24.810,42 m<sup>2</sup> sem edificação, terrenos estes utilizados para eventos e estacionamento. Os 8 (oito) terrenos possuem a área total de 48.983,42 m<sup>2</sup>.

A construção da Torre de TV Digital teve início em 15 de junho de 2009 e sua inauguração em 21 de abril de 2012, juntamente com o aniversário de 52 anos de Brasília. A Torre de TV Digital é uma construção vertical especial, destinada à instalação de antenas de sinal de TV digital, com 182,00 metros de altura (equivalente a um prédio de 62 andares), sendo: 120,00 metros de concreto armado (Fuste) e 50,00 metros de estrutura metálica e uma Antena de 12,00 metros. A fundação tem um bloco de concreto com 4,50 metros de altura e 25 metros de diâmetro, que está a 13,40 metros de profundidade, apoiado em 246 estacas de 12 metros de profundidade e 2 mil metros cúbicos de concreto. A base cilíndrica (Fuste) funciona como um “CAULE”, que exhibe duas “HASTES” - braços de apoio que abrigam as lajes de sustentação das Cúpulas de cobertura de vidro.

- Uma das CÚPULAS DE VIDRO, que se encontra a 60,00 metros do chão, é destinada a um salão de exposições, onde se encontra uma maquete da cidade, possuindo uma área de 395,54 m<sup>2</sup>;
- A outra CÚPULA DE VIDRO, que se encontra a 80,00 metros do chão, é destinada a instalação de um bar/café, possuindo também uma área de 395,54 m<sup>2</sup>.

Acima das Cúpulas de vidro, fica o MIRANTE a 110,00 metros de altura do chão, destinado a visitação contemplativa, com um espaço circular estendendo-se por uma área de 205,85 m<sup>2</sup>. Em toda sua volta estão localizadas 14 janelas circulares, de 2 metros de diâmetro, que proporcionam uma visão panorâmica de 360° (trezentos e sessenta graus) para o Lago Paranoá, Plano Piloto, Lagos Sul e Norte, região serrana de Sobradinho, dentre outras.

O monumento da Torre de TV Digital fica situado a 1.215,00 metros acima do nível do mar, em um dos pontos mais altos do Distrito Federal, localizado na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII.

O acesso dos visitantes às duas Cúpulas e ao Mirante se dá por meio de três elevadores, com capacidade para 12 pessoas cada um.

Ao redor do monumento, existe um espelho d'água, um complexo de lazer com dez lojas localizadas no térreo, para prestação de serviços às necessidades e conveniências dos usuários, tais como: comercialização de lembranças, souvenir, lanches, cafés, sucos, água, quitutes, dentre outros. Duas lojas estão ocupadas, sendo uma pela EMATER/DF - Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural e outra pela SETUR/DF - Secretaria de Estado de Turismo do Distrito Federal.

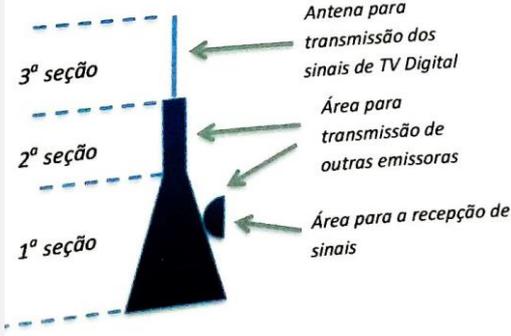
Há ainda no térreo, na parte posterior às lojas, oito salas destinadas aos boxes para uso das transmissoras de rádio e televisão. Atualmente, sete encontram-se ocupadas.

O subsolo da Torre de TV Digital é utilizado com a central de máquinas e de suporte técnico, com instalação de *racks* e eletrodutos, central de ar condicionado, geradores de energia, equipamentos de atendimento das transmissoras e demais estruturas de funcionamento da Torre Digital. Devido a sua dimensão, poderá ser analisada sua exploração para oferta de *racks* no subsolo, desde que observada as necessidades de área para instalação do apoio operacional, bem como segurança do espaço e capacidade máxima da torre metálica.

Atualmente, ela transmite o sinal digital das TV's: GLOBO, TV BRASÍLIA, RÁDIO E TELEVISÃO CAPITAL, RÁDIO E TV BANDEIRANTES, CABLE LINK, TV STUDIOS DE BRASÍLIA, EBC - EMPRESA BRASIL DE COMUNICAÇÃO, com seus respectivos equipamentos/antenas, ocupando os espaços dos boxes destinados a tal finalidade.

### 3.2. Edificações e Infraestrutura Existentes na Área Objeto da Concessão

#### 3.2.1. Espaços na estrutura da Torre de TV Digital:

Atividades/ Serviços	Descrição	Operação/ Administração
<b>ANTENA METÁLICA</b> (topo da Torre)	<p>Utilização destinada às empresas de radiodifusão e de telecomunicações. A antena instalada no topo da Torre é dividida em 3 seções</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Seção 1:</b> - Compartilhada entre empresas de telecomunicações e de radiodifusão, para recepção ou transmissão de sinais.</li> <li>- <b>Seção 2:</b> - Uso preferencial para emissoras de TV com porte nacional. Exclusiva para instalações de antenas de transmissão de radiodifusão.</li> <li>- <b>Seção 3:</b> - Uso exclusivo para antena de transmissão das emissoras filiadas à AVEC.</li> </ul> 	<p>A Concessionária, conforme item 4.1.9. deste Termo de Referência, fica responsável por operar e/ou celebrar os contratos com as empresas de radiodifusão e de telecomunicação e pela manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e sistemas operacionais.</p> <p>Deve assumir todos os contratos já existentes e executá-los até seu término.</p>
<b>MIRANTE</b>	<p>O espaço está localizado a 110 (cento e dez) metros de altura, dispendo de janelas fixas com dois metros de diâmetro, vista panorâmica de 360º, e capacidade para 74 pessoas.</p>	<p>Operação e administração pela Concessionária.</p>
<b>Cúpulas (espaço para CAFÉ)</b>	<p>A funcionar na cúpula de vidro existente, com vista panorâmica, localizada a 80 (oitenta) metros de altura, com capacidade para 59 pessoas.</p>	<p>Administração pela Concessionária, podendo sua operação ser outorgada a terceiros, sob responsabilidade da concessionária.</p>
<b>ESPAÇO PARA EXPOSIÇÃO E PEQUENOS EVENTOS</b>	<p>A funcionar na cúpula de vidro existente, com vista panorâmica, localizada a 60 (sessenta) metros de altura, com capacidade para 59 pessoas.</p>	<p>Administração pela Concessionária, , podendo sua operação ser outorgada a terceiros, sob responsabilidade da concessionária.</p>
<p>A Torre de TV Digital dispõe de acessibilidade por três elevadores, cada um com capacidade para 12 (doze) pessoas.</p>		

### 3.2.2. Espaços edificados no térreo da Torre de TV Digital:

<b>Atividades/ Serviços</b>	<b>Descrição</b>	<b>Operação/ Administração</b>
<b>BOXES PARA EMPRESAS DE RADIODIFUSÃO</b>	<p>Existem 8 (oito) boxes destinados às emissoras.</p> <p>São destinados 6 (seis) boxes para serem ocupados, exclusivamente, pelas emissoras Classe 'A' que fazem parte da AVEC.</p> <p>Os 2 (dois) boxes restantes devem ser reservados para outras emissoras de TV com porte nacional.</p>	<p>Os contratos existentes serão administrados em sua totalidade – pela Concessionária até seu término, podendo ser renovados a critério das partes. Estes espaços são de uso exclusivo para Emissoras de Rádio e TV.</p>
<b>LOJAS</b>	<p>Na edificação existem 10 (dez) lojas destinadas a atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, tais como: comercialização de lembranças, souvenir, lanches, cafés, sucos, água, quitutes, dentre outros.</p>	<p>Administração pela Concessionária, podendo sua operação ser outorgada a terceiros, sob responsabilidade da concessionária.</p>

### 3.2.3. Espaços no subsolo:

<b>Atividades/ Serviços</b>	<b>Descrição</b>	<b>Operação/ Administração</b>
<b>ESPAÇO COMPARTILHADO</b>	<p>Área localizada no subsolo da Torre – Demais espaços com instalação de racks e eletrodutos, central de ar condicionado, geradores de energia, equipamentos de atendimento das transmissoras e demais estruturas de funcionamento da Torre Digital.</p>	<p>Operação e administração pela Concessionária.</p>

### 3.2.4. Espaços nos lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 2, Quadra 200, Trecho 2, do SHTq-Setor Habitacional Taquari:

<b>Atividades/ Serviços</b>	<b>Descrição</b>	<b>Operação/ Administração</b>
<b>ESPAÇO PARA EVENTOS</b>	<p>Localizado no térreo, área externa - área do estacionamento, para exploração com atividades de turismo, visitação, eventos culturais, shows, exposições, etc...</p>	<p>Administração pela Concessionária, podendo sua operação ser outorgada a terceiros, sob responsabilidade da concessionária.</p>

#### **4. DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO**

Constitui objeto deste Termo de Referência procedimentos visando à realização de licitação pública destinada a seleção de pessoa jurídica com vistas à outorga de Concessão de Uso dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 01, bem como dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 02, todos da Quadra 200, Trecho 02, do SHTq-Setor Habitacional Taquari/Lago Norte/DF.

A Concessão se dará mediante o pagamento de preço público mensal com encargos, conforme especificado neste Termo de Referência, considerando seu gerenciamento, manutenção, funcionamento, aproveitamento, e exploração do complexo turístico/cultural,

- Licitação: regida pela Lei Federal nº 13.303/2016.
- Forma de execução da licitação: PRESENCIAL.
- Tipo de licitação: MAIOR OFERTA DE PREÇO.
- Critério de julgamento: MAIOR OFERTA DE PREÇO.

#### **5. VALOR MÍNIMO PARA O INÍCIO DA OPERAÇÃO DA CONCESSÃO**

O valor da outorga da Concessão de Uso é fixado em, no mínimo, R\$ 113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais), pagos mensalmente, correspondentes a 0,3 % (zero vírgula três por cento) do valor de mercado dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 01 e dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 02, todos na Quadra 200, Trecho 02, do SHTq-Setor Habitacional Taquari/Lago Norte/DF, reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”.

O preço público, relativo à Concessão de Uso, relativo à proposta da licitante vencedora do certame será reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE).

O preço público pago em atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeito à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço do Mercado (IGPM), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

Além da atualização monetária anual na forma prevista neste Termo de Referência, a cada 5 (cinco) anos contados da data da apresentação da proposta, será feita atualização da avaliação dos imóveis, pela Gerência de Pesquisa e Avaliação da Diretoria de Comercialização – GEPEA/DICOM, permanecendo a aplicação do mesmo percentual de 0,3 % (zero vírgula três por cento) do valor de avaliação dos imóveis, passando a ser o novo valor da Concessão de Uso, independentemente de aditivo ou rerratificação à escritura pública do valor de retribuição pela Concessão de Uso.

## **6. DA EXPLORAÇÃO DE “NAMING RIGHTS”**

É permitido a exploração de “Naming Rights”, como forma de concessão de direitos de nome para o monumento, desde que o mesmo seja convergente e aderente ao monumento objeto deste contrato, cujo valor corresponderá ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor anual da concessão.

## **7. DAS CONDIÇÕES DA CONCESSÃO DE USO**

### **7.1. Do Prazo**

- 7.1.1 O prazo de concessão é de 15 (quinze) anos, podendo ser prorrogado por igual período.
- 7.1.2 O Poder Concedente, considerando o interesse público e conveniência administrativa, poderá optar pela prorrogação do prazo de concessão pelo mesmo prazo, adicionalmente ao período de 15 (quinze) anos, no caso da avaliação satisfatória.
- 7.1.3 Após a assinatura do contrato o Concedente e o Concessionário formaram Comissão de Transição, para transferência dos contratos que serão sub-rogados ao Concessionário, conforme Item 17.
- 7.1.4 A transferência ao Concessionário será realizada após o Recebimento Definitivo da construção da Torre.

## **7.2 Do Objetivo da Concessão**

A presente proposta de concessão destina-se fundamentalmente a:

- 7.2.1 Atividades de gerenciamento, manutenção e funcionamento de todo o complexo da Torre de TV Digital, zelando pelo sua integridade estrutural, sem desvirtuamento de sua volumetria, bem como do Projeto de Arquitetura original de autoria do arquiteto Oscar Niemeyer, em consonância com a legislação pertinente ao patrimônio histórico e cultural do Distrito Federal.
- 7.2.2 Exploração do complexo turístico com a implementação de lojas de souvenir e artesanato, gastronomia, bares e restaurantes, eventos culturais, sociais e esportivos, shows, buscando em paralelo intensificar o aproveitamento do patrimônio natural e cultural da cidade, por meio de seu potencial turístico.
- 7.2.3 Atividades de administração e gerenciamento de recepção e informações de qualidade e compatíveis com o espaço aos visitantes, bem como de suporte às atividades desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, como limpeza, segurança e manutenção predial.

## **7.3 Qualificação das Empresas Participantes**

- 7.3.1 Poderão participar da licitação pessoas jurídicas ou consórcios, estabelecidos em qualquer parte do território nacional, desde que atendam aos termos do Edital e ao Termo de Referência.
- 7.3.2 Estão impedidos de participar do certame os diretores, membros efetivos e suplentes da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI e dos Conselhos de Administração e Fiscal da Terracap, bem como servidores de todas as unidades da Administração Direta e Indireta envolvidas.
- 7.3.3 O(A) licitante vencedor(a), se caracterizado(a) como consórcio, ficará obrigado(a) a constituir sociedade de propósito específico (SPE), que será responsável pela execução dos serviços objeto deste certame.
- 7.3.4 Deverão apresentar obrigatoriamente os documentos relativos à regularidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, à qualificação econômico-financeira e à qualificação técnica.

#### **7.4 Da Visita Técnica:**

- 7.4.1 As empresas interessadas poderão realizar visita técnica na área objeto da concessão, através de seu representante, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução dos mesmos e na apresentação das propostas.
- 7.4.2 No ato da visita técnica, o representante deverá comprovar que detém os poderes necessários para atuar em nome do licitante, mediante apresentação dos documentos de identificação e do estatuto ou contrato social da licitante ou instrumento público ou particular de procuração.
- 7.4.3 A visita técnica é facultativa e poderá ser realizada mediante agendamento prévio, em horário de expediente normal da Terracap, pelos telefones (061) 3342-2020 ou 3342-1974, ou do e-mail [gerat@terracap.df.gov.br](mailto:gerat@terracap.df.gov.br), e será acompanhada por profissional habilitado e designado pela Terracap.
- 7.4.4 O representante de um licitante não poderá realizar visita técnica para outros.
- 7.4.5 O licitante que realizar a visita técnica receberá, através do seu representante, Atestado de Comparecimento na Visita Técnica emitido pela TERRACAP, não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos sobre o objeto do contrato.
- 7.4.6 Caso o licitante opte por não realizar a visita técnica, o Atestado de Comparecimento na Visita Técnica deverá ser substituído pela Declaração de Conhecimento Pleno do objeto licitado, não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos das condições da concessão, bem como se eximir de responsabilidade que deste fato decorra durante a vigência do contrato.
- 7.4.7 Eventuais dúvidas ou problemas observados na fase de vistoria e de elaboração da proposta deverão ser apontados formalmente até 02 (dois) dias antes da data prevista para a abertura da licitação. Após a abertura da licitação, nenhuma reclamação será aceita, cabendo à empresa vencedora a execução do objeto em sua totalidade.

7.4.8 A Diretoria Técnica - DITEC indicará Comissão para fornecimento de informações com relação às demandas e questionamentos apresentados pelos participantes.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES**

### **8.1. Do Concessionário**

- 8.1.1. O Concessionário será responsável pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências da Torre de TV Digital e da área objeto da presente concessão, devendo zelar pela segurança de todos os espaços, dos frequentadores, bem como por todos os serviços de manutenção predial, conservação, monitoramento da estrutura etc, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos.
- 8.1.2. As infraestruturas deverão ser mantidas adequadamente de forma preventiva e corretiva, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo.
- 8.1.3. As infraestruturas internas e externas deverão ser mantidas de modo a evitar incidentes e acidentes e os equipamentos facilitadores de proteção deverão estar sempre em perfeito estado de conservação.
- 8.1.4. O Concessionário deverá notificar a Terracap sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento do Complexo Mirante Flor do Cerrado/Torre de TV Digital, observando a legislação vigente.
- 8.1.5. Todas as obras de manutenção, correção, adequação dos espaços serão executadas pela concessionária, às suas expensas, sob supervisão da Terracap.
- 8.1.6. O Concessionário se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.
- 8.1.7. O Concessionário se obriga a responder pelos danos causados diretamente à Terracap ou a terceiros, independentemente de comprovação de sua culpa ou dolo na execução do contrato.

8.1.8. Da exploração das áreas externas:

- a) O Concessionário poderá edificar na área referente aos Lotes 01, 02, 03 e 04, do Conjunto 02, Quadra 200, Trecho 2, do SHTq, visando a exploração econômica, devendo encaminhar à TERRACAP o projeto devidamente aprovado pelos órgãos competentes e demais documentações exigíveis, inclusive a Carta de Habite-se.
- b) Todas as edificações deverão ser incorporadas aos respectivos terrenos, passando a integrar o patrimônio da Terracap.

8.1.9. Da destinação das lojas:

- a) O concessionário poderá explorar comercialmente as lojas existentes no espaço térreo.
- b) Ficam reservadas uma loja para a SETUR-Secretaria de Turismo do Distrito Federal e outra para a EMATER- Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural, sem ônus para os mesmos, exceto despesas com água e energia.

8.1.10. Das despesas:

- a) Arcar com todas as despesas relativas a: ar condicionado, água, esgoto/fossa, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo e outras relativas ao contrato, bem como a despesa de instalação de medidores de consumo de energia e água, caso necessário. A Concedente irá sub-rogar os contratos em curso à Concessionária (ver transição no Item 17)
- b) Arcar com todas as despesas relativas ao gerenciamento, funcionamento, manutenção, conservação, e exploração do complexo turístico/cultural, como: visitação, eventos culturais, shows, exposições, e serviços correlatos de suporte às atividades desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários. A Concedente irá sub-rogar os contratos em curso à Concessionária (ver transição no Item 17)

8.1.11. Da utilização das antenas:

- a) Gerenciar os contratos com as empresas de radiodifusão e de telecomunicação que tenham interesse de instalação nas áreas previstas na edificação da Torre de TV Digital.
- b) Responder pelos danos de qualquer natureza causados ao Concedente e a terceiros, em razão de acidentes, de ação ou omissão dolosa ou culposa de prepostos do concessionário ou de quem em seu lugar agir.
- c) Ser responsável pelos danos e outros custos que venha a sofrer e danos a terceiros em decorrência de culpa ou dolo, bem como responder por danos e desaparecimento de bens materiais e avarias causadas por seus empregados ou prepostos do Concedente, desde que fique comprovada a responsabilidade, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado.

8.1.12. Do acesso ao Monumento:

- a) O Concessionário deverá assegurar acesso gratuito ao monumento, nos termos de leis distritais e federais afeta a matéria.
- b) Fica assegurada a concessão de descontos no valor da entrada aos grupos beneficiários na forma de legislação distrital específica.
- c) Fica assegurado o acesso gratuito aos visitantes no dia 21 de abril, aniversário de Brasília.
- d) A visitação ao monumento pelo público em geral deverá ser assegurada de terça a domingo durante um período mínimo de 6 (seis) horas, podendo ser fechada um dia por semana.
- e) O Concessionário poderá disponibilizar espaços, sob demanda de terceiros para evento particular, por tempo determinado, devendo, caso a programação necessite interromper ou alterar o funcionamento das atividades de visitação, ter a divulgação prévia das áreas, data e horário em que estarão indisponíveis, bem como o planejamento de segurança específica.

## **8.2. Do Concedente:**

- 8.2.1. Instituir a Comissão de Fiscalização do Contrato, que será responsável por receber e analisar as demandas e questionamentos apresentados pelo Concessionário e monitorar permanentemente a qualidade das atividades e prestações de contas apresentadas.
- 8.2.2. Ficará a critério da Comissão de Fiscalização do Contrato impugnar qualquer trabalho executado, que não satisfaça às condições contratuais.
- 8.2.3. Receber e analisar todos os relatórios, projetos e documentos encaminhados pelo concessionário.
- 8.2.4. Informar o quanto antes, acontecimentos e situações que ensejem a necessidade de interromper ou alterar o funcionamento das atividades de visitação, em casos que comprometam a segurança do visitante e/ou do Mirante Flor do Cerrado/TV Digital.
- 8.2.5. Supervisionar e fiscalizar a execução da concessão e as atividades previstas no Termo de Contrato, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer serviço que não esteja de acordo com as condições e exigências especificadas.
- 8.2.6. Efetuar, quando julgar necessário, inspeção com a finalidade de verificar o atendimento das exigências contratuais.
- 8.2.7. Contestar, no todo ou em parte, os serviços ou atividades executadas em desacordo com as disposições do contratado.

## **9. DO REPASSE:**

- 9.1. O Concessionário deverá:
  - 9.1.1. Recolher mensalmente à TERRACAP o valor relativo ao preço público concernente à Concessão de Uso estabelecida neste Termo de Referência.
  - 9.1.2. Todas as guias de recolhimento geradas relativas aos valores arrecadados deverão ser anexadas ao relatório mensal, bem como entregues em meio digital, para a prestação de contas junto ao Poder Concedente.
  - 9.1.3. O primeiro recolhimento deverá ser realizado até o quinto dia útil do mês subsequente à data da transferência do objeto licitado, data em que a Comissão de Transição declara apto o início da fase de execução do contrato, conforme Item 17.2.

9.1.4. Nos demais meses o recolhimento deverá ocorrer até o quinto dia útil do mês subsequente.

9.2. Esta contratação não comprometerá recursos orçamentários da Contratante, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela Terracap.

## **10. DO MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

10.1. O Concessionário deverá apresentar até o quinto dia útil de cada mês relatórios gerenciais de pagamento da despesas referentes ao mês anterior e o valor acumulado no exercício.

10.2. O Concessionário deverá comunicar, de imediato, qualquer alteração ocorrida em seu Contrato Social, Estatuto Social ou em seu endereço de cobrança,

10.3. A alteração que implique em modificação do Contrato Social ou do Estatuto Social no tocante à: incorporação, fusão ou cisão do capital ou transferência de cotas, ensejará de imediato, a revisão das condições contratuais.

10.4. O Concessionário deverá providenciar e manter em vigor, no curso do contrato, seguros e garantia contratual, Seguro Garantia ou Carta Fiança, no valor correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor do contrato concernente à Concessão de Uso estabelecida neste Termo de Referência, e terá seu valor atualizado nas mesmas condições contratuais.

10.5. O Concessionário deverá providenciar laudo de vistoria, a cada dois anos, a ser emitido por profissional devidamente habilitado, com especialidade na área de engenharia estrutural para que ateste:

- a) o estado de conservação da estrutura, bem como se todas obras de melhoria e/ou de manutenção foram ou estão sendo executadas;
- b) a estabilidade da estrutura e sua integridade; e
- c) que a Torre de TV Digital possui todas as condições de acessibilidade e de segurança aos usuários e empregados.

10.6. O Concessionário deverá prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Comissão de Fiscalização do Contrato da Concedente, se obrigando a atender prontamente as determinações de adequações que estejam previstas neste Termo de Referência e no Edital.

10.7. O Concessionário deverá reportar qualquer incidente relativos aos danos ao patrimônio.

- 10.8. O Concessionário deverá permitir e facilitar o livre acesso dos servidores indicados pelo Poder Concedente às áreas utilizadas pelo mesmo e aos livros e sistemas contábeis e de controle utilizados, de modo a permitir o monitoramento dos serviços e atividades sem causar embaraços.
- 10.9. O Concessionário deverá reparar imediatamente, após o recebimento de notificação, quaisquer danos causados aos bens sob sua responsabilidade.
- 10.10. O Concessionário deverá acatar as orientações do Executor do Contrato e/ou Comissão de Fiscalização do Contrato ou do seu substituto legal, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita supervisão e fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.
- 10.11. O Concessionário deverá manter, em local acessível ao público, livro destinado ao registro de queixas e reclamações dos usuários e à disposição do Poder Concedente.

#### **11. DA RESPONSABILIDADE CIVIL:**

- 11.1. A presença da Fiscalização durante a execução do objeto contratado, quaisquer que sejam os atos praticados no desempenho de suas atribuições, não implicará solidariedade ou co-responsabilidade com o concessionário, que responderá única e integralmente pela execução dos serviços, inclusive pelos serviços executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.
- 11.2. Se o concessionário recusar, demorar, negligenciar ou deixar de eliminar as falhas, vícios, defeitos ou imperfeições apontadas, poderá a TERRACAP efetuar os reparos e substituições necessárias, seja por meios próprios ou de terceiros, transformando-se os custos decorrentes, independentemente do seu montante, em dívida líquida e certa da Adjudicatária.
- 11.3. O concessionário responderá diretamente por todas e quaisquer perdas e danos causados em bens ou pessoas, inclusive em propriedades vizinhas, decorrentes de omissões e atos praticados por seus funcionários e prepostos, fornecedores e subcontratadas, bem como originados de infrações ou inobservância de leis, decretos, regulamentos, portarias e posturas oficiais em vigor, devendo indenizar à TERRACAP por quaisquer pagamentos que seja obrigada a fazer a esse título, incluindo multas, correções monetárias e acréscimos de mora.

## 12. DO CONTRATO E SUBCONTRATAÇÃO

- 12.1. O Concessionário, na execução do contrato, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, poderá subcontratar partes do objeto concernente a este Termo de Referência, na condição de consorciado ou de subcontratado, contudo permanecendo responsável pela qualidade do atendimento.
- 12.2. A empresa subcontratada ou consorciada deverá atender, em relação ao objeto da subcontratação, as exigências de qualificação técnica impostas ao Concessionário.
- 12.3. Qualquer subcontratação para a instalação de equipamentos, de estruturas para cobertura de área, ou edificações nas áreas objeto da concessão regular-se-ão pela forma legal e dentro dos limites definidos no Edital e/ou contrato.
- 12.4. A subcontratação implica em responsabilidade solidária do Concessionário e seu(s) subcontratado(s) nas obrigações da concessão onde houver sido feito o pacto.

## 13. DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

- 13.1. **Modalidade:** Licitação regida pela Lei nº 13.303/2016.
- 13.2. **Tipo:** Maior Oferta de Preço.
- 13.3. **Outorga:** Será vencedora a Empresa que apresentar a proposta com a maior oferta de preço.
- 13.4. **Legislação Aplicável:** Legislação Aplicável: Lei nº 13.303/2016, Lei nºs 8.987/1995 e 9.074/95 legislação correlata, bem como pelas condições estabelecidas no Edital e seus Anexos.
- 13.5. **Prazo da Concessão:** 15 (quinze) anos.
- 13.6. **Valor estimado da concessão de uso:** R\$ 13.644.000,00 (treze milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil reais).
  - 13.6.1. **Valor mínimo para o início da operação da concessão:** R\$ 113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais), pagos mensalmente, correspondentes a 0,3 % (zero vírgula três por cento) do valor de mercado dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 01 e dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do Conjunto 02, todos na Quadra 200, Trecho 02, do SHTq-Setor Habitacional Taquari/Lago Norte/DF, reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo

com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”.

13.6.2. O valor do preço público concernente à Concessão de Uso proposto pelo licitante vencedor será reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”.

13.6.3. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE).

13.6.4. O preço público pago com atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeitas à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

13.6.5. Além da atualização monetária anual na forma prevista neste Termo de Referência, será realizada nova avaliação pela Gerência de Pesquisa e Avaliação da Diretoria de Comercialização – GEPEA/DICOM, a cada 5 (cinco) anos contados da data da apresentação da proposta, e aplicado o mesmo percentual de 0,3 % (zero vírgula três por cento) do valor de avaliação do imóvel, que passará a ser o novo valor da Concessão de Uso, independentemente de aditivo ou rerratificação à escritura pública do valor de retribuição pela Concessão de Uso.

13.7. **Receita Estimada:** estima-se um faturamento, nos dez anos da Concessão de Uso dos imóveis de que trata este Termo de Referência, na ordem de R\$ 13.644.000,00 (treze milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil reais), tendo como referência o valor atual.

#### 14. DAS ETAPAS DA LICITAÇÃO

- 14.1. A seleção da empresa será feita mediante licitação pública regida pela Lei nº 13.303/2016, tendo por critério de julgamento a Maior Oferta de Preço.
- 14.2. Serão observadas as seguintes fases:
- a) divulgação;
  - b) apresentação de lances ou propostas;
  - c) julgamento;
  - d) habilitação;
  - e) interposição de recursos;
  - f) adjudicação do objeto;
  - g) homologação do resultado ou revogação do procedimento.

#### 15. DAS SANÇÕES

- 15.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas pelo (a) CONCESSIONÁRIO(A) vencedor(a) do objeto deste Termo de Referência, garantida prévia defesa e resguardados os procedimentos legais e regulamentares pertinentes, poderá acarretar, as seguintes sanções, das leis afetas a matéria e regulamentos internos desta Empresa Pública, naquilo que couber:
- 15.1.1. advertência;
  - 15.1.2. multa, nas condições e percentuais estabelecidos nos termos do art. 174 do RILC desta Empresa;
  - 15.1.3. suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
  - 15.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior;
  - 15.1.5. intervenção; e
  - 15.1.6. caducidade.

- 15.2. A inexecução total ou parcial do contrato, que implicar na rescisão da concessão, sujeitará o inadimplente ao pagamento de multa correspondente a duas vezes o valor da mensalidade estabelecida, sem prejuízo da cobrança da anualidade do período em que se constatar a inexecução.
- 15.3. A multa pode ser aplicada cumulativamente com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 2 (dois) anos.
- 15.4. Considerando a obrigatoriedade de realizar as ações para a execução dos serviços em questão, não comprovando o(a) Concessionário(a) a execução dos serviços inerentes à concessão – objeto deste edital –, num prazo de 12 (doze) meses, rescindir-se-á o contrato e a área concedida retornará para a Terracap, sem que o(a) Concessionário(a) tenha direito a qualquer indenização ou restituição de taxas de concessão porventura pagas ou qualquer outro custo inerente à execução dos serviços, ensejando abertura de uma nova licitação para a concessão de uso da área.
- 15.5. A desistência pelo(a) Concessionário(a) de implantar o objeto do certame, implicará penalidades legais e pecuniárias (multa), conforme previsto em campo específico, por inexecução do contrato.
- 15.6. A aplicação das sanções ora previstas não exclui a possibilidade de aplicação de outras previstas na Lei nº 13.303/2016, regulamentos internos e demais Leis afetas à matéria, inclusive, responsabilização da licitante vencedora por eventuais perdas e danos causados à Terracap e ao Distrito Federal.
- 15.7. As sanções previstas neste Termo de Referência são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.
- 15.8. A não inclusão de eventual penalidade neste Termo de Referência não isenta a aplicação isolada ou cumulativa da mesma, havendo previsão esparsa e/ou a incidência ao fato correlacionado.
- 15.9. As sanções previstas nos subitens anteriores poderão ser aplicadas desde que garantida prévia defesa e resguardados os procedimentos legais e regulamentares pertinentes do interessado no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir da data em que for notificado.

## 16. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

16.1. A Companhia Imobiliária de Brasília- TERRACAP convocará a Cessionária para assinar o contrato, a qual terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar do recebimento da notificação formalizada, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das penalidades previstas neste Edital.

16.1.1. Para início da vigência do contrato, observado os itens 7.1.4 e 17, o Concessionário e a Concedente realizarão vistoria da Torre de TV Digital, áreas e espaços concedidos, bem como de todos equipamentos e instalações, mediante termo circunstanciado informando o inventário dos bens e seu estado de conservação.

16.1.2. Os contratos comerciais firmados com a Concedente na área objeto da concessão serão sub-rogados ao Concessionário.

16.2. O prazo acima estabelecido para assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, quando solicitado pela adjudicatária durante o seu transcurso e desde que fundado em motivo justificado e aceito pela TERRACAP.

16.3. Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas será firmado contrato, com vigência de 15 (quinze) anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, no caso da avaliação satisfatória do atendimento aos termos do contrato, de acordo com os relatórios de monitoramento efetuados ao longo do prazo do contrato e a critério da Diretoria de Administração Financeira – DIRAF.

## 17. DA TRANSIÇÃO / DATA DE TRANSFERÊNCIA

17.1. Após a assinatura do contrato, o Concedente e o Concessionário deverão indicar representantes, no prazo de até 03 (três) dias úteis, para compor a Comissão de Transição, com a finalidade de providenciar cronograma e condições de transferência dos contratos comerciais firmados com a Concedente na área objeto da concessão que serão sub-rogados ao Concessionário.

17.2. A partir do início de vigência do contrato, o Concessionário pagará à Concedente o Preço Mínimo Mensal, observado o critério a seguir:

17.2.1. Até a Data da Transferência: - isento de pagamento.

17.2.2. Data da Transferência: - data em que a Comissão de Transição declara apto o início da fase de execução do contrato.

17.3. Ficará a cargo da Comissão de Transição determinar o início e a finalização

da fase de transição.

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

- 18.1. Arcar com despesa decorrente de qualquer infração, seja qual for, desde que praticada por seus empregados na execução do contrato.
- 18.2. Coordenar a execução das atividades de comum acordo com o Concedente, no caso de obras, considerando-se a continuidade cronológica e física dos trabalhos, de maneira a evitar interrupções ou paralisações.
- 18.3. Observar e cumprir, especialmente, a Lei nº 13.303/2016, a Lei nº 8.987/95, o Código Civil Brasileiro, as Normas Técnicas da ABNT, a legislação ambiental, as leis e regulamentos pertinentes.
- 18.4. Atender às Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, no que concerne a execução do objeto da contratação a seu cargo, assumindo todos os ônus e responsabilidades decorrentes.
- 18.5. O Concessionário deverá cumprir as obrigações contratuais assumidas, zelando pela conservação e manutenção periódica (predial, elétrica e hidráulica).
- 18.6. Receber, conferir, guardar e zelar pelos bens que lhes forem confiados pelo poder concedente, os quais ficarão sob sua responsabilidade, até o fim da vigência contratual, ou sua devolução, em perfeito estado.
- 18.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições apresentadas para habilitação nesta licitação exigidas no Edital.
- 18.8. Fornecer anualmente ou sempre que solicitado os balanços patrimoniais do empreendimento.
- 18.9. Manter uma contabilidade segregada do empreendimento.
- 18.10. Ao final da vigência do contrato, o concessionário deverá restituir ao Concedente as áreas e espaços concedidos, em perfeitas condições de uso, mediante termo circunstanciado informando o inventário dos bens imóveis e seu estado de conservação.
- 18.11. A área e respectivas edificações e benfeitorias serão consideradas restituídas ao Concedente somente após a assinatura, pelas partes, do competente Termo de Vistoria da Área.
- 18.12. O contratado não terá direito a indenização pelas benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, realizadas no bem concedido, assim como pelas acessões construídas, passando estas a integrar o patrimônio da TERRACAP.

**ANEXO ÚNICO**
**VALORES DE CONCESSÃO DE USO DE EMISSORAS DE TV**

N.º de Contrato	Prazo Início	Prazo Término	Valor da Locação R\$	Valor do Condomínio R\$	Total R\$
284/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
285/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
286/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
287/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
288/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
289/2012	09/08/2012	08/08/2062	8.482,00	4.800,00	13.282,00
289/2017	27/03/2017	26/03/2067	8.482,00	4.800,00	13.282,00
<b>Total =</b>			<b>59.374,00</b>	<b>33.600,00</b>	<b>92.974,00</b>

**VALORES DE RECEITAS EVENTUAIS DE EXPLORAÇÃO DA ÁREA EXTERNA**

Exercício	Evento Prazo Início	Valor da Locação R\$
2018	Festa Federal MUSIC – 11/10/2018	80.500,00
2019	Festa SURREAL – 19 e 20/04/2019	429.342,00
	Festa PLAYGROUND – 18/05/2019	110.000,00
<b>Total =</b>		<b>619.842,00</b>