



BAHIAINVESTE

BAHIAINVESTE

CONCORRÊNCIA Nº 001/2023

Processo Administrativo: 113.9828.2023.0000140-10

ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO

ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA



TERMO DE REFERÊNCIA

DA FINALIDADE DO PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA

O presente documento tem por finalidade especificar e estabelecer as diretrizes e condições a serem observadas para a contratação de empresa especializada no segmento de hotelaria para o arrendamento do Grande Hotel de Juazeiro - GHJ. Para fins do presente documento, os termos quando empregadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados indicados no EDITAL ou no ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO, salvo se do contexto resultar sentido claramente diverso.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DAS DEFINIÇÕES

- 1.1. Para os fins do presente TERMO DE REFERÊNCIA e sem prejuízo de outras definições aqui estabelecidas, aplicam-se lhe as seguintes expressões:
 - 1.1.1. ANEXO: cada um dos documentos anexos ao presente TERMO DE REFERÊNCIA;
 - 1.1.2. ÁREA DO ARRENDAMENTO: área a ser arrendada para execução dos SERVIÇOS, conforme o ANEXO IV do EDITAL – CADERNO DE ENCARGOS;
 - 1.1.3. ARRENDAMENTO: arrendamento do GHJ para execução dos SERVIÇOS, à ARRENDATÁRIA, pelo prazo e condições previstos no CONTRATO;
 - 1.1.4. ARRENDANTE ou BAHIAINVESTE: a Empresa Baiana de Ativos S.A. - BAHIAINVESTE;



- 1.1.5. **ARRENDATÁRIA:** Sociedade de Propósito Específico - SPE, constituída pela vencedora da CONCORRÊNCIA sob a forma de sociedade anônima, contratada pelo ARRENDANTE para executar o ARRENDAMENTO;
- 1.1.6. **AUTORIDADE COMPETENTE:** autoridade integrante da BAHIAINVEST responsável por apurar desvios relativos ao cumprimento do CONTRATO e, se necessário, aplicar as respectivas penalidades nos termos do devido processo legal;
- 1.1.7. **BENS DO ARRENDAMENTO:** todos os bens materiais ou imateriais utilizados na execução dos SERVIÇOS, independente de terem sido transferidos à ARRENDATÁRIA na DATA DE ASSINATURA ou adquiridos, arrendados ou locados pela ARRENDATÁRIA ao longo do PRAZO DO ARRENDAMENTO, observados os termos e condições do CONTRATO;
- 1.1.8. **BENS REVERSÍVEIS:** BENS DO ARRENDAMENTO que serão revertidos à ARRENDANTE ao término do CONTRATO;
- 1.1.9. **CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR:** acontecimento extraordinário, superveniente, imprevisível no momento da celebração do contrato, exterior à vontade das partes e inteiramente irresistível, que afete a execução do contrato;
- 1.1.10. **COMISSÃO DE SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS:** comissão a ser constituída, por evento, pelas PARTES, para solucionar eventuais divergências ou conflitos de interesses, de natureza técnica ou econômico-financeira, que poderá ser instituída durante todo o PRAZO DO ARRENDAMENTO.
- 1.1.11. **COMISSÃO DE TRANSIÇÃO:** Comissão composta pelo ARRENDANTE e ARRENDATÁRIA com a finalidade de acompanhar o PERÍODO DE TRANSIÇÃO.



- 1.1.12. **CONCORRÊNCIA:** procedimento público conduzido pelo **ARRENDANTE** para selecionar, dentre as propostas apresentadas, a mais vantajosa, com base nos critérios previstos no **EDITAL**;
- 1.1.13. **CONTRATO:** instrumento jurídico, celebrado entre as **PARTES**, que regula os termos e condições do **ARRENDAMENTO**;
- 1.1.14. **CONTROLADA:** pessoa jurídica ou fundo de investimento na qual a **CONTROLADORA**, diretamente ou através de outras controladas, é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, nos termos do §2º do art. 243 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- 1.1.15. **CONTROLADORA:** pessoa ou fundo de investimento que exerce o poder, ainda que parcial, de influir sobre a administração, os negócios, as operações, as atividades, os investimentos ou as diretrizes de outra pessoa, seja direta ou indiretamente, por intermédio de qualquer participação societária, por contrato ou por qualquer outra forma;
- 1.1.16. **CONTROLE:** poder, detido por pessoa ou grupos de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum, direta ou indiretamente, isolada ou conjuntamente, de: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar, conforme o artigo 116, da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
- 1.1.17. **DATA DA OPERAÇÃO PLENA:** data a partir do encerramento do **PERÍODO DE TRANSIÇÃO**, na qual será iniciada a operação plena do **CONTRATO**;



- 1.1.18. **DATA DE ASSINATURA:** data em que o CONTRATO será assinado entre a ARRENDANTE e a ARRENDATÁRIA, a partir da qual todas as suas cláusulas tornar-se-ão plenamente vigentes em relação às PARTES e terá início o PRAZO DO ARRENDAMENTO.
- 1.1.19. **DOE:** Diário Oficial do Estado da Bahia;
- 1.1.20. **EDITAL:** Edital de Concorrência 001/2023 e todos os seus Anexos;
- 1.1.21. **FATOR DE DESEMPENHO** ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da ARRENDATÁRIA na execução do CONTRATO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO VI do EDITAL – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- 1.1.22. **FINANCIADOR:** toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à ARRENDATÁRIA para a execução dos SERVIÇOS;
- 1.1.23. **FINANCIAMENTO:** todo e qualquer financiamento concedido à ARRENDATÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO;
- 1.1.24. **FLUXO DE CAIXA:** desempenho projetado da conta caixa da ARRENDATÁRIA, medindo a influência das atividades de operações e investimentos sobre o comportamento do caixa da ARRENDATÁRIA;
- 1.1.25. **FLUXO DE CAIXA MARGINAL:** projeção da variação no desempenho da conta caixa da ARRENDATÁRIA, medindo a influência de alterações das atividades de operações e investimentos decorrentes de um determinado evento sobre o comportamento do caixa da ARRENDATÁRIA, nas hipóteses expressamente estabelecidas no CONTRATO;



- 1.1.26. FONTES DE RECEITAS: conjunto de atividades que, conforme o CONTRATO e em razão da exploração dos SERVIÇOS, gerem receitas à ARRENDATÁRIA;
- 1.1.27. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: garantia do fiel cumprimento das obrigações do CONTRATO, a ser mantida pela ARRENDATÁRIA em favor da ARRENDANTE, nos montantes e nos termos dispostos no instrumento contratual;
- 1.1.28. GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO ou GHJ: estrutura na qual se insere o objeto do ARRENDAMENTO;
- 1.1.29. IPCA/IBGE: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou outro que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção;
- 1.1.30. PARCELA INICIAL, PARCELAS FIXAS e PARCELAS VARIÁVEIS: valores inicial, fixos anuais e variáveis, respectivamente, a serem pagos pela ARRENDATÁRIA a ARRENDANTE pelo direito de explorar o ARRENDAMENTO, nos termos do disposto no ANEXO VII do EDITAL – MECANISMO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS;
- 1.1.31. PARTES: ARRENDANTE e ARRENDATÁRIA;
- 1.1.32. PARTES RELACIONADAS: com relação à ARRENDATÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, CONTROLADA ou Coligada;
- 1.1.33. PERÍODO DE TRANSIÇÃO: período de 30 (trinta) dias compreendido entre a DATA DE ASSINATURA do CONTRATO e a DATA DA OPERAÇÃO PLENA, em que a ARRENDATÁRIA interagirá com a então arrendatária do GHJ, visando a transferência da operação do empreendimento;
- 1.1.34. PLANO DE INTERVENÇÃO: plano contendo as intervenções relativas aos investimentos referenciais a serem executados no GHJ, a ser



elaborado pela ARRENDATÁRIA a partir das diretrizes estabelecidas no ANEXO IV DO EDITAL – CADERNO DE ENCARGOS DA ARRENDATÁRIA;

- 1.1.35. PLANO DE NEGÓCIOS: documento que reúne as principais informações econômico- financeiras do ARRENDAMENTO, elaborado e apresentado pela ARRENDATÁRIA quando da assinatura do CONTRATO;
- 1.1.36. PRAZO DO ARRENDAMENTO: O prazo de 35 (trinta e cinco) anos, contado a partir da DATA DE ASSINATURA;
- 1.1.37. PROPOSTA ECONÔMICA: valor ofertado pela ARRENDATÁRIA na CONCORRÊNCIA, relativamente à PARCELA INICIAL a ser paga a ARRENDANTE;
- 1.1.38. SERVIÇOS: execução das atividades de obra, ampliação, modernização, manutenção, operação, gestão e exploração do GHJ;
- 1.1.39. SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1. A BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A., conforme sua instituição pela promulgação da Lei Estadual nº 13.467 de 23 de dezembro de 2015, integra a Administração Pública Indireta do Poder Executivo do Estado da Bahia e está vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado da Bahia, é uma empresa de economia mista, com patrimônio e receitas próprios, com autonomias gerencial, patrimonial, orçamentária e financeira, sujeita ao regime jurídico próprio das Sociedades Anônimas.
- 2.2. A BAHIAINVESTE, por estratégia de gestão e por não operar diretamente empreendimentos hoteleiros, decidiu adotar o modelo de arrendamento à



iniciativa privada para gestão, ampliação e operação do equipamento, sendo remunerada através de parcelas inicial, fixas e variáveis.

- 2.3. Nesse sentido, a BAHIAINVESTE vem, através deste TERMO DE REFERÊNCIA, instruir e subsidiar o EDITAL DE LICITAÇÃO, especificando e estabelecendo as diretrizes e condições a serem observadas para o arrendamento do Grande Hotel de Juazeiro.

3. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Constitui objeto deste TERMO DE REFERÊNCIA, o arrendamento de um bem imóvel para prestação dos SERVIÇOS que incluem o direito a exploração do imóvel destinado ao funcionamento do Grande Hotel de Juazeiro - GHJ, situado na Rua José Petitinga, n. 466, Bairro Santo Antônio, Juazeiro/BA, conforme especificações constantes no CADERNO DE ENCARGOS.
- 3.2. As demais diretrizes, especificações, condições e atividades concernentes à execução dos SERVIÇOS encontram-se descritas no CONTRATO DE ARRENDAMENTO e no EDITAL e seus anexos.
- 3.3. Para atendimento do presente objeto fica garantido à ARRENDATÁRIA a flexibilidade de meios para execução dos SERVIÇOS, desde que estes atendam às exigências dispostas no EDITAL, às normas técnicas, às melhores práticas de mercado e à legislação vigente.

4. DA VIGÊNCIA

- 4.1. A vigência do CONTRATO DE ARRENDAMENTO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da data de sua assinatura.
- 4.2. O instrumento contratual poderá ser prorrogado por até 15 (quinze) anos, por interesse das partes e/ou em razão de reequilíbrios contratuais, sempre mediante prévia elaboração de estudos de viabilidade técnica e econômico-financeira, que demonstrem os retornos esperados com a prorrogação e os correspondentes mecanismos de compartilhamento de ganhos.



- 4.3. Encerrado o período de vigência contratual, a ARRENDATÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes ao objeto deste instrumento celebrados com terceiro, assumindo todos os encargos, responsabilidades e ônus daí resultantes, não fazendo jus a qualquer indenização relativa aos investimentos em bens reversíveis.

5. DAS CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

- 5.1. A execução dos SERVIÇOS se dará por conta exclusiva da ARRENDATÁRIA, que remunerará a BAHIAINVEST mediante pagamento da PARCELA INICIAL, indicada na proposta econômica vencedora, somada às PARCELAS FIXAS e VARIÁVEIS, nos termos do CONTRATO.
- 5.2. A BAHIAINVEST é detentora dos direitos de uso da MARCA, Grande Hotel de Juazeiro – GHJ, e, autoriza a ARRENDATÁRIA a utilizá-la, de forma exclusiva, no empreendimento objeto do contrato a ser celebrado, durante todo o prazo de vigência do ARRENDAMENTO, para o desenvolvimento de suas atividades.
- 5.3. À vista do retro estipulado, a BAHIAINVEST autoriza o uso da MARCA dentro de suas dependências, gratuitamente, e sem qualquer ônus para a ARRENDATÁRIA.
- 5.4. Consoante o aqui disposto, é, expressamente, vedada a utilização da MARCA de forma diversa ao estabelecido acima.
- 5.5. As atividades da ARRENDATÁRIA deverão ser fiscalizadas pela BAHIAINVEST, através de pessoa física ou jurídica por ela designada, devendo a ARRENDATÁRIA disponibilizar dados, informações e esclarecimentos relativos ao cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais decorrentes do instrumento contratual.

DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

6. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO



- 6.1. Os SERVIÇOS descritos no presente TERMO DE REFERÊNCIA serão contratados sob a modalidade de CONCORRÊNCIA do tipo MAIOR OFERTA, sobre a PARCELA INICIAL.

7. DA VISITA TÉCNICA AO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO

- 7.1. Será facultada aos INTERESSADOS a realização de vistoria técnica, destinada à verificação in loco das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários à execução do CONTRATO, sempre com o acompanhamento de profissional técnico da BAHIAINVESTE.

- 7.2. A visita técnica tem por finalidade permitir que os INTERESSADOS façam uma avaliação própria da quantidade e da natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à prestação dos SERVIÇOS inerentes ao objeto do ARRENDAMENTO, das formas e condições de suprimento e meios de acesso ao local, capazes de permitir a elaboração do projeto econômico a executar, e ainda para a obtenção de quaisquer outros dados e informações que julgarem necessários à elaboração de suas propostas.

- 7.3. A realização de visita técnica não é condição obrigatória para a participação na LICITAÇÃO, reputando-se, porém, que os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e a PROPOSTA COMERCIAL foram elaborados com perfeito conhecimento, pelos INTERESSADOS, do estado que se encontra o objeto do ARRENDAMENTO, os quais não poderão invocar qualquer insuficiência de dados a ela relacionados como óbice para a participação na LICITAÇÃO ou para a plena execução do CONTRATO, inclusive para assunção dos riscos relacionados e que importem em alteração do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

- 7.4. Caberá a cada INTERESSADO providenciar o agendamento da visita técnica a que se refere este item, devendo fazê-lo com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio de solicitação dirigida ao seguinte endereço de e-mail: licitacao@bahiainveste.ba.gov.br.



- 7.5. Para a respectiva visita técnica o INTERESSADO deverá se fazer representar, por intermédio de representante devidamente identificado, no horário agendado, que deverá ser das 10:00 às 15:00, de segunda à sexta-feira, tolerando-se atraso, máximo, de 15 (quinze) minutos.
- 7.6. Cada INTERESSADO poderá designar no máximo 10 (dez) representantes para o acompanhamento da visita técnica agendada, podendo participar de quantas visitas desejar dentre aquelas agendadas.
- 7.7. A visita técnica poderá ser realizada até o quinto dia útil anterior à SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DO VOLUME 1.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 8.1. Poderão participar da LICITAÇÃO, as sociedades e entidades, nacionais ou estrangeiras, isoladamente, ou, em CONSÓRCIO, de acordo com os termos do EDITAL.
- 8.2. Serão admitidas na presente LICITAÇÃO, as entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, os fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, desde que reunidas em CONSÓRCIO com outras sociedades empresárias que atendam às condições de habilitação, permitindo desempenhar as atividades previstas no EDITAL.
- 8.3. Não poderão participar da LICITAÇÃO, isoladamente, ou, em CONSÓRCIO, direta ou indiretamente:
 - 8.3.1. Pessoa jurídica declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da lei;
 - 8.3.2. Pessoa jurídica suspensa, temporariamente, de participar em licitação ou impedida de contratar com a Administração, nos termos da lei;



- 8.3.3. Pessoa jurídica cujo(s) dirigente(s) ou responsável(is) técnico(s) seja(m) servidor(es) ocupante(s) de cargo(s) ou emprego(s) público, impedidos de contratar com a Administração, nos termos da lei.
- 8.3.4. Pessoa jurídica cujo(s) dirigente(s) ou responsável(is) técnico(s) tenha(m) sido, nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data da publicação do EDITAL, servidor(es) ocupante(s) de cargo(s) ou emprego(s) nos órgãos ou entidades contratantes ou responsáveis pela LICITAÇÃO, ou agente(s) público(s), nos termos da lei, impedidos de contratar com a Administração Pública por vedação constitucional ou legal;
- 8.3.5. Pessoa jurídica constituída por membros de sociedade que, em data anterior à sua criação, haja sofrido penalidade de suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração ou tenha sido declarada inidônea para licitar e contratar e que tenha objeto similar ao da empresa punida, nos termos da lei;
- 8.3.6. Pessoa jurídica cuja falência haja sido decretada;
- 8.3.7. Pessoa jurídica que tenha sido condenada, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
- 8.3.8. Pessoa jurídica que se encontre proibida de contratar com o Estado da Bahia devido a sanções incluídas nos cadastros a que se referem os artigos 22 e 23 da Lei Federal nº 12.846/13;
- 8.3.9. Pessoa jurídica que tenha sido proibida pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/11;



- 8.3.10. Pessoa jurídica que tenha sido proibida de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12, II, da Lei Federal nº 8.429/92;
- 8.3.11. Pessoa jurídica que tenha sido suspensa temporariamente, impedida ou declarada inidônea para licitar ou contratar com a administração pública estadual, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/11.
- 8.4. A participação na LICITAÇÃO implica em aceitação, integral e incondicional, de todos os termos, disposições e condições do EDITAL, CONTRATO e ANEXOS, bem como das demais normas aplicáveis à LICITAÇÃO.
- 8.5. O CONSÓRCIO poderá ser formado, exclusivamente, por sociedades estrangeiras, sem a participação de empresas nacionais, hipótese na qual a liderança do CONSÓRCIO caberá ao membro indicado que possua representação legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.
- 8.6. A liderança do CONSÓRCIO, que seja formado por empresas brasileiras e estrangeiras, caberá à empresa nacional.
- 8.7. A desclassificação ou inabilitação de qualquer CONSORCIADO, acarretará a desclassificação ou inabilitação, automática, do CONSÓRCIO.
- 8.8. Não há limite de número mínimo ou máximo de CONSORCIADOS, para cada CONSÓRCIO.
- 8.9. Nenhuma CONCORRENTE poderá participar de mais de um CONSÓRCIO, ainda que por intermédio de suas AFILIADAS.
- 8.10. Somente se admitirá a participação de sociedades CONTROLADAS, CONTROLADORAS ou sob CONTROLE comum de uma mesma LICITANTE, quando estiverem no mesmo CONSÓRCIO.



- 8.11. Caso uma CONCORRENTE participe de um CONSÓRCIO, ficará impedida de participar isoladamente da LICITAÇÃO.
- 8.12. Os CONSORCIADOS serão responsáveis solidários, pelos atos praticados em CONSÓRCIO, em virtude da LICITAÇÃO.

9. DA PROPOSTA ECONÔMICA

9.1. O VOLUME 1 deverá trazer a PROPOSTA ECONÔMICA da CONCORRENTE, contendo:

9.1.1. carta de apresentação devidamente assinada, conforme MODELO III (CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA ECONÔMICA) constante do ANEXO I, que indique, em moeda nacional (reais e centavos), o valor do pagamento da PARCELA INICIAL do ARRENDAMENTO, na forma do ANEXO VII (MECANISMO DE PAGAMENTO);

9.2. A PROPOSTA ECONÔMICA é incondicional e deverá levar em consideração:

9.2.1. as disposições constantes do ANEXO VIII (DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIOS) e todos os investimentos, tributos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando, as financeiras, necessários para a exploração do ARRENDAMENTO;

9.2.2. os riscos a serem assumidos pela ARRENDATÁRIA em virtude da exploração do ARRENDAMENTO;

9.2.3. a estrutura dos financiamentos que a CONCORRENTE pretende utilizar para a execução dos investimentos;

9.2.4. as FONTES DE RECEITAS, na forma consignada no EDITAL e seus ANEXOS;

9.2.5. as obrigações previstas na minuta de CONTRATO;



- 9.2.6. o prazo de 35 (trinta e cinco) anos do ARRENDAMENTO;
- 9.2.7. a amortização de todos os investimentos previstos durante o prazo da ARRENDAMENTO;
- 9.2.8. que todos os valores deverão estar expressos, considerando como data-base a data de apresentação das propostas.
- 9.3. A PROPOSTA ECONÔMICA deverá ser válida por 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do seu recebimento pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO, mantidas todas as suas condições durante esse período.
 - 9.3.1. Desde que devidamente justificado, a COMISSÃO DE LICITAÇÃO poderá solicitar que as CONCORRENTES estendam a validade de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS por período adicional de até 180 (cento e oitenta) dias ao previsto acima, contados a partir do fim da vigência do prazo previsto inicialmente.
- 9.4. Não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista no instrumento convocatório, nem propostas com preço global ou unitário simbólico, irrisório ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos.
- 9.5. A formulação da proposta implica para a CONCORRENTE a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, tornando-a responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados.
- 9.6. Será desclassificada a proposta cujo valor ofertado pela PARCELA INICIAL seja inferior ao valor correspondente à importância de R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais).
 - 9.6.1. O desembolso do valor proposto pela PARCELA INICIAL se dará em parcela única, sendo realizado em até 30 (trinta dias), a contar da DATA DE ASSINATURA do CONTRATO, na forma do ANEXO VII (MECANISMO DE PAGAMENTO) do Edital.



- 9.7. O valor ofertado pela PARCELA INICIAL não elide o pagamento das PARCELAS FIXAS e VARIÁVEIS na forma do ANEXO VII (MECANISMO DE PAGAMENTO) do Edital.

10. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- 10.1. O VOLUME 2, referente aos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, deverá conter os documentos relativos à qualificação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira e declarações, conforme disposto no EDITAL, bem como carta de apresentação, devidamente assinada, conforme MODELO I constante do ANEXO I.

- 10.1.1. O não atendimento de qualquer das condições aqui previstas ensejará a inabilitação da CONCORRENTE vencedora.

- 10.2. A apresentação por parte da CONCORRENTE, de qualquer documento de HABILITAÇÃO, falso ou inválido, ensejará na sua inabilitação, sem prejuízo da aplicação de outras sanções, administrativas e penais, cabíveis.

- 10.2.1. As certidões exigidas para habilitação das CONCORRENTES, emitidas sem indicação do prazo de validade, serão consideradas válidas pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua emissão.

- 10.2.1.1. A Comissão de Licitação não aceitará certidões vencidas, sendo de responsabilidade das CONCORRENTES apresentar os documentos válidos, ao tempo da realização da CONCORRÊNCIA.

- 10.2.1.2. Serão admitidas certidões obtidas pela internet, desde que tenham sido emitidas por sites oficiais e que o documento contenha a indicação do site em que poderá ser verificada a autenticidade da informação.

- 10.2.1.3. Serão admitidas certidões positivas com efeitos de negativa;



- 10.2.1.4. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame e/ou, atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.
- 10.3. Tratando-se de participação na LICITAÇÃO de matriz e filial, devem ser observadas as regras seguintes:
- 10.3.1. caso a CONCORRENTE seja matriz, todos os documentos devem estar em nome da matriz;
- 10.3.2. caso a CONCORRENTE seja filial, todos os documentos devem estar em nome da filial, exceto aqueles que a legislação permita ou exija a emissão apenas em nome da matriz;
- 10.3.3. a comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, poderá ser feita em nome da matriz ou da filial;
- 10.3.4. se a CONCORRENTE participar do certame apresentando os documentos de habilitação da matriz e desejar constituir a SPE pela filial, ou vice-versa, deverá fazer prova, por ocasião da assinatura do CONTRATO, da regularidade do estabelecimento que constituirá a SPE, observadas as normas pertinentes.
- 10.4. As empresas estrangeiras que não funcionem no País, tanto quanto possível, atenderão às exigências de habilitação previstas neste item 10 mediante a apresentação de documentos equivalentes, com a confirmação de autenticidade emitida pela Representação Diplomática ou Consular do Brasil no país de origem do documento e traduzidos por tradutor juramentado, devendo ter representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.



- 10.4.1. Na hipótese da inexistência de documentos equivalentes nos respectivos países de origem ou de documentos para as respectivas filiais brasileiras, aptos ao atendimento das exigências previstas nos subitens 10.5, 10.6 e 10.8, as CONCORRENTES estrangeiras deverão apresentar declaração informando tal circunstância, conforme MODELO IX (Declaração de Inexistência de Documento Equivalente) constante no ANEXO I.
- 10.4.1.1. A declaração referida no subitem anterior não será aceita para fins de comprovação das exigências de que trata o subitem 10.9.
- 10.4.2. As sociedades estrangeiras provenientes de Estados Signatários da Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, promulgada no Brasil por meio do Decreto Federal nº 8.660/2016, poderão substituir a necessidade de autenticação pelo respectivo consulado, referida no item 10.4.1 acima, pela aposição da apostila de que tratam os artigos 3º e 4º da referida Convenção, devendo a documentação e a respectiva apostila serem traduzidas por tradutor juramentado.
- 10.4.3. Os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO equivalentes aos solicitados no EDITAL devem ser apresentados de forma a possibilitar a clara identificação da sua validade, exigibilidade e eficácia, devendo a CONCORRENTE indicar a que item do EDITAL o documento corresponde.

DA QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

- 10.5. A documentação relativa à qualificação jurídica consistirá exclusivamente em:
- 10.5.1. cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social da CONCORRENTE que estiver em vigor, ou o respectivo instrumento de consolidação estatutária ou contratual em vigor com as posteriores alterações, se houver, devidamente registrados no órgão de registro de comércio do local de sua sede. Caso a última alteração do estatuto social ou contrato social não consolide as disposições do estatuto social ou



contrato social em vigor, deverão também ser apresentadas as alterações anteriores que contenham tais disposições;

- 10.5.2. prova de eleição/nomeação dos administradores da CONCORRENTE em exercício, arquivada na Junta Comercial ou em cartório competente;
- 10.5.3. decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento no país, expedido por órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

10.6. A documentação relativa à regularidade fiscal e trabalhista consistirá exclusivamente em:

- 10.6.1. prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 10.6.2. prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da CONCORRENTE, pertinente ao seu ramo de atividade;
- 10.6.3. prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da Concorrente, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 10.6.4. prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- 10.6.5. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei Federal nº 5.452, de 01 de maio de 1943.



DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

10.7. Para fins de qualificação técnica, todas as CONCORRENTES deverão apresentar os documentos consignados nos subitens seguintes.

10.7.1. Da comprovação da capacidade operacional e experiência em SERVIÇOS similares:

10.7.1.1. Comprovação de aptidão da CONCORRENTE para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado, certidão ou declaração, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrados nas entidades profissionais competentes, que comprove sua experiência em gestão e operação de empreendimento hoteleiro com capacidade igual ou superior a 60 apartamentos.

10.7.1.2. Não será permitido o somatório de atestados, certidão ou declaração para fins de comprovação do requisito acima.

10.7.1.3. Caso os atestados, certidões ou as declarações sejam apresentados em nome da AFILIADA, deverão ser fornecidos os documentos societários que comprovem esta condição.

10.7.1.4. No caso de alterações societárias, inclusive nos casos de fusão, cisão, incorporação ou desmembramento de empresas, somente serão considerados os atestados que tenham sido objeto de transferência definitiva de acervo técnico, o que também deverá ser objeto de comprovação inequívoca e documental.

10.7.1.5. Não serão considerados válidos quaisquer outros atestados que não sejam decorrentes dos eventos societários acima destacados.

10.7.2. Da comprovação da experiência de participação em empreendimentos de grande porte:



- 10.7.2.1. Comprovação, mediante a apresentação de atestados, certidões ou declarações, que comprovem a participação da CONCORRENTE em empreendimento com investimentos realizados de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com recursos próprios ou de terceiros, observadas as seguintes condições:
- 10.7.2.1.1. Nos atestados, nas certidões ou declarações apresentadas, a CONCORRENTE deverá figurar, alternativamente, como:
- 10.7.2.1.1.1. responsável pela participação no empreendimento, hipótese em que a atuação da CONCORRENTE deve ter sido individual ou como consorciado com participação mínima de 30% (trinta por cento) no consórcio responsável pela participação no empreendimento;
- 10.7.2.1.1.2. acionista de sociedade responsável pela participação no empreendimento, hipótese em que a CONCORRENTE deverá ter participado com no mínimo de 30% (trinta por cento) de capital social da sociedade; ou
- 10.7.2.1.2. investidor no empreendimento, com participação mínima no consórcio de 30% (trinta por cento).
- 10.7.2.2. É permitido o somatório de atestados desde que, em ao menos um dos empreendimentos referidos nos atestados, tenha sido realizado investimento de, no mínimo, R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).
- 10.7.2.3. Será considerado como valor de investimento o montante de recursos aplicado pelo CONCORRENTE na construção, instalação, reforma, ampliação ou modernização da infraestrutura relacionada ao empreendimento objeto do atestado.
- 10.7.2.4. Os valores descritos nos atestados serão atualizados, a partir da data de referência de realização do investimento, pelo IPCA,



divulgado, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou, na falta desse, por outro índice oficial de inflação.

10.7.2.5. Os valores indicados nos atestados apresentados pela CONCORRENTE, para efeito de avaliação dos montantes de investimentos realizados, quando apresentados em moeda estrangeira, serão convertidos para o Real pela taxa de câmbio para venda publicada pelo Banco Central do Brasil na data de emissão do atestado, da certidão ou da declaração.

10.7.2.6. Serão considerados como atestados para fins de atendimento do subitem 10.7.2.1 acima:

10.7.2.6.1. comprovação fornecida por pessoas jurídicas de direito público ou privado contratantes da execução do empreendimento;

10.7.2.6.2. comprovação por meio de atestados ou certidões ou declarações fornecidas por instituição financeira, mencionando os objetos do empreendimento e os valores obtidos;

10.7.2.6.3. declaração da CONCORRENTE que indique os valores investidos com recursos próprios ou de terceiros, acompanhada de cópia do contrato relativo ao empreendimento, cópia do contrato de financiamento firmado com instituição financeira e demais comprovantes que possuir.

10.7.2.7. Serão admitidos para fins do disposto no subitem 10.7.2, atestados emitidos em nome da CONCORRENTE ou de suas AFILIADAS, atendidas as exigências dos itens 10.7.1.3 e 10.7.1.4.

10.7.3. Das regras gerais de qualificação técnica:



- 10.7.3.1. A CONCORRENTE deverá apresentar de forma clara e inequívoca os dados relevantes dos atestados, certidões ou as declarações, devendo, ainda, para eventual complementação de informações exigidas, anexar outros documentos comprobatórios pertinentes.
- 10.7.3.2. Os atestados, certidões ou as declarações para fins de qualificação técnica deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - 10.7.3.2.1. identificação clara do empreendimento, com especificação das atividades, local de realização, datas de início e término, características, com especificação do tipo de empreendimento;
 - 10.7.3.2.2. identificação da forma de participação da CONCORRENTE na operação e percentual de participação;
 - 10.7.3.2.3. valor da operação financeira estruturada (“Project finance”), se for o caso;
 - 10.7.3.2.4. data da operação e respectivos prazos de amortização, se for o caso;
 - 10.7.3.2.5. nome e qualificação das demais instituições participantes da operação, se houver;
 - 10.7.3.2.6. nome ou razão social do emitente; e
 - 10.7.3.2.7. nome e identificação do signatário do atestado, com informações atualizadas de seus telefones e e-mail para contato, acompanhado de documentação comprobatória de sua condição de representante do emitente.
- 10.7.3.3. Os atestados poderão se referir a contratos em andamento, desde que os quantitativos e características técnicas do objeto já



realizado sejam compatíveis com o quanto exigido neste subitem 10.7.

10.7.3.4. Os documentos e atestados deverão ser emitidos por entidades públicas ou particulares, em papel timbrado do declarante, com identificação de seu representante legal e informações para eventual contato por parte da COMISSÃO DE LICITAÇÃO.

10.7.3.5. A veracidade das informações contidas nos atestados poderá ser confirmada por meio de diligência. Caso a veracidade das informações sobre a capacidade operacional e experiência técnica não possa ser comprovada, a CONCORRENTE será inabilitada, estando sujeita às penalidades previstas no EDITAL.

DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

10.8. A documentação relativa à qualificação econômico-financeira consistirá em:

10.8.1. balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, auditados por empresa de auditoria independente devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), vedada a apresentação exclusiva de balancetes ou balanços provisórios;

10.8.1.1. As sociedades Anônimas devem apresentar as Demonstrações Financeiras, conforme legislação específica.

10.8.1.2. As empresas constituídas a menos de um ano, e as empresas com alteração do Contrato Social nos exercícios vigente e anterior, deverão apresentar a seguinte documentação referente às demonstrações contábeis: (a) Balanço de Abertura ou balancete de abertura da empresa, (b) Balancete de dois meses anteriores ao que estiver fechado na data da licitação acompanhado das seguintes demonstrações: (i) demonstrações de resultado, (ii) demonstrações



de lucros ou prejuízos acumulados ou DMPL e (iii) demonstrações de fluxo de caixa, na forma da lei.

10.8.1.3. Demonstração de patrimônio líquido no montante mínimo de R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais) OU comprovação da boa situação financeira do LICITANTE será baseada nos seguintes parâmetros de índices, calculados pelos valores contidos nas demonstrações contábeis apresentadas.

10.8.1.3.1. ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL (ILG) = maior ou igual a 1. Mede a capacidade da empresa de liquidar suas dívidas à curto e longo prazo. É obtido através da seguinte fórmula: $(\text{Ativo Circulante} + \text{RLP}) \div (\text{Passivo Circulante} + \text{ELP})$

10.8.1.3.2. ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE (ILC) = maior ou igual a 1. Avalia a capacidade da empresa de saldar suas obrigações à curto prazo. É obtido através da seguinte fórmula: $(\text{Ativo Circulante}) \div (\text{Passivo Circulante})$.

10.8.1.3.3. INDÍCE SOLVÊNCIA GERAL (ISG) = maior ou igual a 1. Mede a capacidade de a empresa honrar todas as suas obrigações com terceiros (de curto e de longo prazo), considerando seus recursos realizáveis a curto e longo prazos. É obtido através da seguinte fórmula: $(\text{Ativo Total}) \div (\text{Passivo Circulante} + \text{ELP})$.

10.8.1.3.4. A leitura do índice traduz quanto a empresa possui em Ativos para saldar as suas Dívidas e Obrigações, ou seja, no resultado igual a 1 podemos afirmar que a cada 1 real em Dívidas e Obrigações a empresa possui 1 real no seu Ativo.

10.8.1.3.5. O LICITANTE que não atingir um dos índices (≥ 1), deverá apresentar junto à documentação para habilitação, a comprovação de que possui capital social ou patrimônio líquido mínimo, igual ou superior a 10% (dez por cento) do



VALOR ESTIMADO DO CONTRATO. A comprovação deverá ser feita na forma da lei.

- 10.8.2. certidão negativa de concordata, falência e recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da CONCORRENTE, observando-se que:
- 10.8.2.1. em se tratando de sociedade não empresária ou outra forma de pessoa jurídica, certidão negativa expedida pelo distribuidor judicial das varas cíveis em geral (processo de execução) da comarca do Município onde a CONCORRENTE está sediada.
- 10.8.2.2. a CONCORRENTE sediada em outros Estados deverá apresentar, juntamente com as certidões negativas exigidas, declaração passada pelo foro de sua sede, indicando quais os Cartórios ou Ofícios de Registros que controlam a distribuição de concordatas, falências e recuperação judicial ou extrajudicial e de Interdições e Tutelas.
- 10.8.2.3. não serão aceitas certidões com validade expirada ou expedidas com mais de 90 (noventa) dias contados da efetiva pesquisa do Cartório em relação à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.
- 10.8.2.4. em se tratando de certidão positiva de recuperação judicial, competirá à COMISSÃO DE LICITAÇÃO solicitar a comprovação de que o plano de recuperação da empresa, apresentado em ação de recuperação judicial foi judicialmente acolhido, na forma do art. 58, da Lei federal nº 11.101/2005, com redação dada pela Lei federal n. 14.112/2020;
- 10.8.3. Para empresas estrangeiras, balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei do país de origem, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, acompanhado de certificado de auditores independentes.



- 10.8.3.1. Na hipótese de a auditoria não ser obrigatória pelas leis de seus países de origem, as empresas devem apresentar seus demonstrativos contábeis (balanço e demonstrativo de resultados) certificados por um contador registrado na entidade profissional competente.
- 10.8.3.2. Em se tratando de entidade aberta ou fechada de previdência complementar, deverá apresentar:
- 10.8.3.2.1. comprovação do patrimônio, considerando as normas legais vigentes, corresponderá ao somatório das contas do Passivo do Exigível Atuarial e das Reservas e dos Fundos;
- 10.8.3.2.2. certidão de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da entidade reguladora.
- 10.8.4. Quando a CONCORRENTE for um fundo de investimento, deverá apresentar:
- 10.8.4.1. certidão negativa de falência da administradora e gestora do fundo, expedida pelo cartório(s) de distribuição da sede da mesma, com data de emissão de até 180 (cento e oitenta) dias corridos anteriores ao recebimento da PROPOSTA ECONÔMICA;
- 10.8.4.2. comprovação de que a administradora e o fundo não estão em processo de liquidação judicial, mediante certidão expedida pelo(s) cartório(s) de distribuição da sua sede, ou de liquidação extrajudicial, mediante comprovante obtido em consulta ao sítio eletrônico do Banco Central do Brasil.

DAS DECLARAÇÕES



10.9. Além dos documentos referidos acima, a CONCORRENTE deverá também apresentar no VOLUME 2 os seguintes documentos, devidamente acompanhados da comprovação dos poderes de seus signatários:

10.9.1. declarações gerais, conforme modelo II constante do ANEXO I;

10.9.1.1. declaração de atendimento ao artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, conforme MODELO IV constante do ANEXO I;

10.9.1.2. declaração de que não está impedida de participar de licitações com a Administração Pública, conforme MODELO V constante do ANEXO I;

10.9.1.3. declaração de conhecimento dos termos do edital, conforme MODELO VIII constante do ANEXO I.

DOS DOCUMENTOS DO CONSÓRCIO

10.10. Caso a CONCORRENTE participe por meio de CONSÓRCIO, as seguintes regras deverão ser observadas, sem prejuízo de outras existentes no EDITAL:

10.10.1. Cada consorciado deverá atender individualmente às exigências relativas à qualificação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista contidas no EDITAL.

10.10.1.1. O CONSÓRCIO atenderá às exigências de qualificação técnica exigidas no EDITAL por intermédio de qualquer consorciado isoladamente ou pela soma dos seus consorciados.

10.10.1.2. Cada consorciado deverá atender individualmente às exigências para a qualificação econômico-financeira, salvo a referente à GARANTIA DA PROPOSTA, que poderá ser atendida conjuntamente pelo CONSÓRCIO.



- 10.10.1.3. Cada uma das empresas consorciadas deverá entregar as declarações referidas no subitem 10.9 deste TERMO REFERÊNCIA.
- 10.10.1.4. O CONSÓRCIO deverá apresentar, ainda, instrumento de sua constituição ou de compromisso para sua constituição, dos quais deverão constar as seguintes informações:
- 10.10.1.4.1. denominação, organização e objetivo do CONSÓRCIO;
 - 10.10.1.4.2. qualificação das empresas consorciadas;
 - 10.10.1.4.3. composição do CONSÓRCIO com as respectivas participações das suas integrantes;
 - 10.10.1.4.4. indicação da empresa líder, responsável pela realização dos atos que cumpram ao CONSÓRCIO durante a CONCORRÊNCIA até a publicação do CONTRATO;
 - 10.10.1.4.5. previsão de responsabilidade individual e solidária entre as empresas consorciadas referente aos atos relacionados à CONCORRÊNCIA; e
 - 10.10.1.4.6. compromisso quanto à futura constituição da SPE, com a referência à participação de cada empresa consorciada no capital social da futura SPE.

DOS DEMAIS DOCUMENTOS

- 10.11. Caso a CONCORRENTE seja instituição financeira deverá apresentar, como documento adicional, a comprovação da autorização de funcionamento como instituição financeira, emitida pelo Banco Central do Brasil (BACEN).
- 10.11.1. Caso a CONCORRENTE seja entidade aberta ou fechada de previdência complementar deverá apresentar, os seguintes documentos adicionais:



- 10.11.1.1. comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade, concedida pelo órgão fiscalizador competente; e
- 10.11.1.2. declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.
- 10.11.2. Na hipótese de CONCORRENTE ser um fundo de investimento, deverá ser adicionalmente apresentado os seguintes documentos:
 - 10.11.2.1. comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários, criada pela Lei federal nº 6.385/76;
 - 10.11.2.2. ato constitutivo com última alteração arquivada perante órgão competente;
 - 10.11.2.3. regulamento e alterações, se houver, devidamente registrados no Cartório de Títulos e Documentos;
 - 10.11.2.4. comprovante de registro do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a Comissão de Valores Mobiliários;
 - 10.11.2.5. comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado pelos seus cotistas a participar do certame;
 - 10.11.2.6. comprovação de existência de instrumentos particulares de compromisso de investimento firmados entre os cotistas e fundo, admitindo-se a apresentação do anúncio de encerramento da oferta do fundo para a comprovação, conforme Anexo V e Anexo VII da Instrução CVM nº 400;
 - 10.11.2.7. em caso de fundo estrangeiro, a comprovação da existência de instrumentos particulares de compromisso de investimentos



firmados entre os cotistas e o fundo poderá ocorrer por meio da apresentação de documentos análogos aos exigidos no Brasil;

- 10.11.2.8. em caso de Fundo de Investimento em Participações (FIP), a apresentação da lista de cotistas que possuem mais de 5% (cinco por cento) de participação, que deverão, ainda, apresentar seu balanço patrimonial referente ao último exercício exigível nos termos da Lei.

- 10.11.3. Para atender os requisitos do subitem anterior, fundos estrangeiros poderão apresentar documentação de seus países de origem equivalente à exigida, dispensando-se a autenticação consular nas hipóteses previstas pela Convenção da Apostila de Haia.

- 10.11.4. Caso a CONCORRENTE seja empresa estrangeira, além dos documentos compatíveis ao acima exigidos, deverá apresentar:
 - 10.11.4.1. declaração de que os documentos apresentados atendem às exigências deste item 10;

 - 10.11.4.2. procuração outorgada ao representante legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente por seus atos, acompanhada de documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) outorgante(s), conforme MODELO VI (PROCURAÇÃO) do ANEXO I.

 - 10.11.4.3. declaração expressa de que, para participar da presente LICITAÇÃO, submeter-se-á à legislação da República Federativa do Brasil e de que renuncia ao direito de realizar eventual reclamação por via diplomática, conforme MODELO VII (DECLARAÇÃO DE SUBMISSÃO À LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E DE RENÚNCIA DE RECLAMAÇÃO POR VIA DIPLOMÁTICA) constante do ANEXO I.



DO CONTRATO

11. ASSINATURA DO CONTRATO

11.1. Publicada a adjudicação e homologação da CONCORRÊNCIA, a CONCORRENTE declarada vencedora será convocada para, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, apresentar os seguintes documentos:

11.1.1. comprovação de constituição de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos da MINUTA DO CONTRATO (ANEXO II);

11.1.2. atos constitutivos da SPE, que deverá ser constituída sob a forma de Sociedade Anônima (S.A), na hipótese de participação na licitação como consórcio ou sob a forma de subsidiária integral se houver participado isoladamente do certame, em conformidade com a forma da Lei Federal nº 6.404/76, com a correspondente certidão do registro empresarial competente, bem como o respectivo comprovante de inscrição perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) e perante a Junta Comercial do Estado da Bahia (JUCEB);

11.1.3. comprovação de subscrição do capital social inicial da SPE, em moeda corrente nacional de, no mínimo, R\$ 6.870.805,77 (seis milhões, oitocentos e setenta mil, oitocentos e cinco reais e setenta e sete centavos), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais), quando da assinatura do CONTRATO e, o saldo restante de R\$ 3.870.805,77 (Três milhões, oitocentos e setenta mil, oitocentos e cinco reais e setenta e sete centavos), no prazo de até o décimo segundo mês, a contar da data da assinatura do CONTRATO.

11.1.4. descrição da estrutura societária e de gestão considerada para a SPE, contendo: (a) indicação da composição societária da ARRENDATÁRIA, conforme aplicável, e de suas controladoras; (b) Acordos de Acionistas da SPE, quando aplicável; (c) identificação dos principais administradores, incluindo seus respectivos currículos; (d) descritivo dos princípios de governança corporativa adotados na gestão da SPE.



- 11.1.5. Para CONCORRENTES constituídas na forma de fundo de investimentos, o atendimento ao disposto no subitem 11.1.4. (c), deverá considerar a existência de cotistas majoritários, ou de órgão e respectivos membros, com poder de influência para alterar o estatuto do fundo, detentores dos poderes análogos àqueles referidos na Lei Federal nº 6.404/76, para fins de identificação da CONTROLADORA.
- 11.1.6. Plano de negócios da ADJUDICATÁRIA, elaborado conforme diretrizes constantes do ANEXO VIII (DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIOS);
- 11.1.6.1. A ADJUCATÁRIA deverá apresentar o PLANO DE NEGÓCIOS, no qual deverão ser explicadas todas as premissas financeiras e operacionais de seu modelo de negócios, assumindo tal instrumento caráter meramente referencial e não vinculante para as partes.
- 11.1.6.2. O PLANO DE NEGÓCIOS, em virtude de seu caráter meramente referencial, não atribui à BAHIAINVESTE qualquer responsabilidade pela não concretização das premissas, projeções e estudos nele estabelecidos, não podendo ser invocado pelas partes como instrumento apto a fundamentar eventuais pleitos de reequilíbrio da equação econômico-financeira do CONTRATO DE ARRENDAMENTO.
- 11.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, mediante solicitação da ADJUDICATÁRIA, durante seu transcurso, devidamente justificada, e, desde que, o motivo apresentado seja aceito pela BAHIAINVESTE.
- 11.3. Cumpridas as exigências constantes no subitem 11.1, a SPE e seus acionistas serão convocados pela BAHIAINVESTE para assinatura do CONTRATO no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da notificação.

12. VALOR ESTIMADO DO CONTRATO



- 12.1. **VALOR ESTIMADO DO CONTRATO:** valor referencial adotado no EDITAL de R\$ 39.462.009,45 (Trinta e nove milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, nove reais e quarenta e cinco centavos), correspondente à soma atemporal do valor das PARCELAS devidas à BAHIAINVESTE, estimadas ao longo da vigência do ARRENDAMENTO, nos termos dos estudos de viabilidade elaborados pela BAHIAINVESTE.

DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

A MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II), foi elaborada pela equipe técnica da DIRETORIA DE OPERAÇÕES DA BAHIAINVESTE (DIROP), conjuntamente com este TERMO DE REFERÊNCIA, de modo que neste constarão apenas as menções às cláusulas contratuais que comumente estão disciplinadas em TERMOS DE REFERÊNCIAS, em observância, inclusive, ao disposto no REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS (RILC) da BAHIAINVESTE.

Destaca-se, ainda, que os preços estimados do contrato são resultantes de estudo de viabilidade elaborado pela DIROP e não objeto de cotação no mercado, como de praxe.

13. OBJETO E OBRIGAÇÕES

- 13.1. O objeto e as obrigações do CONTRATO estão disciplinados nas cláusulas 2 a 14 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).

14. VALORES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 14.1. Os valores e condições de pagamento do CONTRATO estão disciplinados nas cláusulas 17 a 20 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).

15. SEGUROS

- 15.1. Os seguros do CONTRATO estão disciplinados na cláusula 24 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).



16. GARANTIA DE EXECUÇÃO

16.1. As garantias de execução do CONTRATO estão disciplinadas na cláusula 25 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).

17. FISCALIZAÇÃO

17.1. As condições de fiscalização do CONTRATO estão disciplinadas na cláusula 13 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).

18. SANÇÕES

18.1. As sanções do CONTRATO estão disciplinadas na cláusula 27 da MINUTA DE CONTRATO (ANEXO II).