



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – ORIGEM DA DEMANDA

A origem da demanda do presente Estudo Técnico Preliminar está em objetivar a viabilidade, os benefícios e o interesse público na concessão de uso do espaço da Quadra Poliesportiva Ronaldo Guilherme Garske, localizada Linha Pfeifer, interior do município de Novo Cabrais.

Página | 1

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a concessão de uso de bem público, nos termos da Lei Municipal nº 2.763, de 17 de junho de 2025, que autoriza o Poder Executivo a conceder, mediante licitação, o uso de bens municipais a terceiros, com a devida contraprestação.

O objeto da concessão é uma quadra poliesportiva localizada na localidade de Linha Pfeifer, zona rural do Município de Novo Cabrais, com área total de 805,42 m², atualmente sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

A concessão visa proporcionar o uso adequado, contínuo e socialmente proveitoso da quadra, estimulando a prática esportiva, a realização de atividades recreativas, educativas e comunitárias, além de garantir a manutenção preventiva do espaço e a preservação da estrutura física por meio de contrapartidas assumidas pelo concessionário.

Considerando os custos envolvidos na conservação do bem e o potencial de uso coletivo, o valor mínimo mensal da concessão foi fixado em R\$ 800,00, conforme avaliação prévia e estudo de viabilidade. O valor busca assegurar o equilíbrio entre o retorno ao erário e a viabilidade econômica para o interessado.

A contratação será realizada por meio da modalidade concorrência eletrônica, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, sendo a forma mais adequada para garantir a ampla participação, a competitividade entre os interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

A concessão, por meio de processo licitatório, está em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, transparência e interesse público, permitindo à Administração otimizar o uso de seus bens, promover o acesso comunitário e ampliar a oferta de serviços à população sem onerar diretamente os cofres públicos.

Dessa forma, a contratação mostra-se tecnicamente justificada, socialmente relevante e juridicamente viável, reforçando o papel do Município como agente promotor do bem-estar coletivo e da gestão sustentável de seus recursos.

3 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A concessão do bem público está alinhada à programação do município em manter a quadra poliesportiva atendendo a população, a conservação das estruturas físicas e trazer qualidade de vida a população com a prática esportiva.

4 – ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Considerando o objeto da contratação, a alternativa disponível e juridicamente adequada é a concessão de uso, precedida de processo licitatório, conforme previsto



na Lei nº 14.133/2021. Outras formas de ocupação, como cessão gratuita ou permissão informal de uso, não atendem aos princípios da legalidade, da economicidade e da isonomia. A concessão onerosa, por meio de concorrência eletrônica com critério de maior lance, é o modelo que assegura a ampla concorrência e o melhor aproveitamento do bem público, com retorno financeiro ao Município.

5 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS MÍNIMOS DA CONCESSÃO

A contratação será realizada por meio de Processo Licitatório, na modalidade Concorrência Eletrônica, sendo o critério de julgamento o maior lance, com base na Lei Federal nº 14.133/2021.

Para execução do objeto da contratação, os interessados deverão comprovar que

o objeto social seja pertinente e compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Além dos termos estabelecidos no instrumento convocatório, a contratada, deverá atender as seguintes obrigações mínimas:

5.1 - Tratar com educação e respeito os frequentadores do estabelecimento, visando o bom atendimento ao consumidor que frequentar o estabelecimento (ginásio), principalmente por se tratar de um estabelecimento público;

5.2 - O valor máximo permitido para cobrança por hora de utilização do espaço para jogo será de R\$ 50,00 (cinquenta reais);

5.3 – Da utilização pelo município:

5.3.1 - A utilização do espaço pelo Município será autorizada sempre que solicitada, podendo a finalidade ser de uso próprio ou para terceiros, inclusive para fins de projetos sociais, atividades de incentivo ou conveniência;

5.3.2 - A solicitação de uso por parte do Município deverá ocorrer com antecedência mínima de 03 (três) dias consecutivos.

5.4 - Caberá ao cessionário a responsabilidade pela aquisição e reposição dos itens de manutenção, higiene e limpeza do espaço;

5.5 – Utilização dos espaços da cozinha e churrasqueira por terceiros:

5.5.1 - Será permitida a preparação de alimentos por terceiros que tenham contratado o horário para jogo, de forma gratuita, desde que:

a) A preparação de alimentos ocorra pelos próprios usuários;

b) Os utensílios necessários sejam trazidos pelos próprios usuários;

c) Não seja autorizado o consumo de bebidas não adquiridas junto ao cessionário.

5.5.2 - A limpeza do espaço de cozinha e churrasqueira, após uso por terceiros, será de responsabilidade do cessionário;

5.5.3 - Caso o preparo dos alimentos seja solicitado ao cessionário, este poderá realizar a cobrança pelos serviços prestados, mediante acordo prévio entre as partes.

5.6 – Comercialização de alimentos e bebidas:

5.6.1 - É vedada a entrada de terceiros no espaço com bebidas e lanches;



5.6.2 - A comercialização de alimentos e bebidas no local será de exclusividade do cessionário.

5.7 – A responsabilidade pela disponibilização e manutenção de todos os bens e utensílios necessários à composição dos espaços de copa, cozinha, churrasqueira e afins será integralmente do cessionário, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Espetos;
- b) Mesas;
- c) Freezer;
- d) Geladeira;
- e) Fogão;
- f) Utensílios de cozinha em geral.

5.8 – Será do concedente a responsabilidade pelo pagamento de luz e água e do local;

5.9 - O cessionário deverá garantir o livre acesso da fiscalização do Município, a qualquer tempo, a todas as dependências da quadra, bem como apresentar relatórios, quando solicitado, relativos à utilização do espaço, receitas arrecadadas e manutenção realizada, como forma de controle e acompanhamento da execução do contrato de concessão.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução que melhor atende as necessidades da Administração Pública é a contratação de interessado em explorar, através de concessão de uso, a título oneroso, a Quadra Poliesportiva Ronaldo Guilherme Garske, localizada Linha Pfeifer, interior do município de Novo Cabrais.

Os interessados deverão atender todas as exigências estabelecidas no instrumento convocatório para a efetiva participação no certame, evitando assim que interessados sem o devido conhecimento interfiram num processo cujo objetivo é a seleção de interessado capaz de atender as necessidades da Administração com eficiência, comprometimento, qualidade e economicidade.

Em obediência as determinações legais, a contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento por maior

lance, nos termos dos artigos 17, § 2º, e 28, inciso II, todos da Lei Federal nº14.133/2021.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 - Nos termos do art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública deve estimar, de forma fundamentada, os valores que servirão de parâmetro para a contratação e para a análise de propostas nas licitações públicas.

7.2 - A presente contratação trata de uma única concessão, com valor mínimo mensal estimado em R\$ 800,00, resultando em valor anual de R\$ 9.600,00. O prazo da concessão será definido no edital, conforme conveniência da Administração, observadas as normas legais aplicáveis e o interesse público.

7.3 - A estimativa do valor mínimo mensal de R\$ 800,00 foi definida com base em avaliação informal de mercado, considerando o porte, localização e potencial de uso do bem, os custos médios de manutenção, e a viabilidade de exploração



econômica do espaço pelo futuro concessionário.

Adicionalmente, a título de referência prática, um servidor municipal verificou o consumo de energia da quadra em uma situação real, onde as luzes permaneceram acesas durante toda uma noite. A partir desse episódio, foi possível calcular uma média de gasto mensal com energia elétrica compatível com a operação regular do espaço, o que auxiliou na definição de um valor de concessão que cobrisse, ao menos em parte, os custos fixos do Município com o local.

Dessa forma, a estimativa busca garantir o retorno mínimo ao erário, equilibrando o interesse público com a atratividade econômica do contrato para eventuais interessados.

8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica o parcelamento nesta contratação, visto que se trata de um único bem público, cuja concessão de uso será realizada integralmente, sendo inviável a divisão do objeto sem prejuízo à sua funcionalidade e ao interesse público.

9 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se, com a concessão, o uso pleno e adequado da quadra poliesportiva, com oferta regular de atividades esportivas e comunitárias, manutenção do espaço por parte da concessionária e retorno financeiro ao Município. A medida também visa fomentar a participação social, incentivar práticas saudáveis e garantir a preservação da estrutura pública.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para viabilização da presente concorrência, foram ou serão adotadas as seguintes providências prévias:

- Encaminhamento do processo para análise jurídica;
- Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante nota técnica com os ajustes indicados;
- Realização de certificação de disponibilidade orçamentária, quando cabível;
- Elaboração do edital e minuta do contrato de concessão de uso, com base nas diretrizes deste Estudo Técnico Preliminar;
- Publicação do aviso de licitação no Diário Oficial e nos meios oficiais de comunicação;
- Designação de comissão de licitação e posterior comissão de fiscalização do contrato.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Não há, até o momento, contratações diretamente correlatas a esta concessão. No entanto, a Administração poderá futuramente realizar aquisições de apoio logístico ou manutenção complementar ao espaço, conforme as necessidades identificadas.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS

No caso específico desta contratação, não haverá impacto socioambiental, visto que, após consulta ao Guia Nacional de Contratações



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO CABRAIS

Sustentáveis (<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>), não foi identificado o objeto na parte específica do referido guia.

Demais orientações acerca da sustentabilidade socioambiental da contratação serão repassadas pela fiscalização competente.

Página | 5

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A presente contratação revela-se viável do ponto de vista técnico, jurídico e econômico. A concessão de uso da quadra poliesportiva proporcionará benefícios à comunidade local, ao mesmo tempo em que permitirá a preservação e o uso adequado do bem público, com retorno financeiro ao Município. O modelo de concessão onerosa, por meio de licitação na modalidade concorrência eletrônica, garante transparência, competitividade e atendimento ao interesse público, estando plenamente alinhado com as diretrizes da nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021).

14 – ANEXOS

Não possui.

15- EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Maria Eduarda Lopes Neu
Assessor Especial de Secretaria
Matrícula 1433-8

Leodegar Rodrigues
Prefeito Municipal