



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretaria demandante:	Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo
Objeto:	Concessão onerosa do espaço público - “Praia do Seleiro” para fins de exploração comercial (turística)

### Introdução

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação. Esse estudo é essencial para assegurar a viabilidade técnica da iniciativa, considerar seu impacto ambiental e embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente será elaborado caso a contratação seja considerada viável.

Durante o Estudo Técnico Preliminar, diversos aspectos devem ser avaliados para que os gestores possam verificar se existe uma necessidade claramente definida, se há condições para atendê-la, se os riscos envolvidos são gerenciáveis e se os resultados esperados justificam o custo estimado da contratação.

### 1. Descrição da necessidade da contratação

A presente contratação tem como objetivo a concessão onerosa da Praia Artificial do Seleiro, localizada no município de Boa Esperança, motivada pela devolução antecipada do espaço pelo atual concessionário, ocorrida dois anos antes do término contratual.

A ausência de um gestor responsável pela área resultou em subutilização da praia, comprometendo sua infraestrutura, os serviços oferecidos e seus atrativos turísticos. A falta de manutenção e investimentos tem prejudicado a qualidade do local e, conseqüentemente, o potencial turístico da região.

A contratação visa impulsionar o desenvolvimento turístico de Boa Esperança, consolidando o município como um destino de referência regional. Nos últimos anos, a cidade tem apresentado crescimento expressivo no setor turístico, tornando-se um polo atrativo para visitantes.

A concessão da gestão da praia artificial representa uma oportunidade estratégica de otimizar a utilização desse espaço público, oferecendo serviços de qualidade e promovendo experiências turísticas diferenciadas.

O poder público, por si só, não possui a expertise nem a agilidade necessárias para gerir, de forma eficiente, uma estrutura como a Praia do Seleiro. A parceria com um concessionário especializado permitirá que o município concentre-se em suas funções essenciais, enquanto o parceiro privado assume a gestão com flexibilidade e conhecimento de mercado, garantindo excelência nos serviços prestados.



Além disso, a concessão permitirá a padronização e melhoria da oferta de serviços na praia artificial, adequando-se às demandas do mercado de forma mais eficiente. A rigidez burocrática da administração pública muitas vezes dificulta decisões ágeis e a adaptação às dinâmicas do setor turístico.

Com a seleção de um concessionário qualificado, o município busca um parceiro que:

- Ofereça serviços de excelência, garantindo a satisfação dos visitantes e valorizando a imagem da cidade;
- Promova o desenvolvimento sustentável, com práticas que respeitem o meio ambiente e a comunidade local;
- Inove e diversifique a oferta turística, criando novos atrativos e experiências que atendam a um público cada vez mais exigente;
- Contribua para a geração de emprego e renda, estimulando o desenvolvimento econômico local;
- Tenha experiência na gestão de empreendimentos turísticos, demonstrando capacidade de operar a praia de forma eficiente e rentável.

A presença de um ente privado permitirá maior controle e manutenção do espaço, com a implementação de regras, preservação ambiental e prestação de serviços, sem onerar a administração municipal.

A escolha do concessionário será realizada por meio de processo competitivo e transparente, com avaliação de critérios técnicos, econômicos e sociais. Acredita-se que essa iniciativa fortalecerá o turismo em Boa Esperança, trazendo benefícios diretos e indiretos para toda a comunidade.

## **2. Previsão da contratação no Plano Anual de Contratações**

A presente contratação não estava prevista no Plano Anual de Contratações, uma vez que a concessão da Praia do Seleiro ainda se encontrava vigente. Contudo, a devolução antecipada do espaço pelo atual concessionário apresenta uma oportunidade estratégica para otimizar o uso deste bem público e ampliar o desenvolvimento turístico do município.

A não previsão decorre da expectativa da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo quanto ao cumprimento integral do contrato vigente, sendo inicialmente prevista uma nova contratação apenas para o ano de 2026.

## **3. Requisitos da contratação**

Com base nas necessidades específicas da Praia do Seleiro, definem-se os seguintes pré-requisitos para o futuro concessionário:

### **a) Alinhamento com a Visão Estratégica do Turismo Municipal**

- Público-alvo: Apresentar plano detalhado para atrair o público de interesse da administração, considerando perfis, hábitos de consumo e expectativas.
- Visão de futuro: Demonstrar visão clara e inovadora para transformar a Praia do Seleiro em um destino turístico diferenciado e sustentável.



- Ações, serviços e estruturas: Detalhar as ações e estruturas a serem implementadas para posicionar a praia como produto turístico de destaque.
- Eventos: Apresentar calendário de eventos voltado a diferentes segmentos do turismo, com foco na promoção da cidade.

b) Experiência e Capacidade Técnica

- Gestão de espaços turísticos: Comprovar experiência na operação e manutenção de espaços turísticos semelhantes.
- Gestão de serviços de alimentação: Apresentar histórico de atuação em serviços de alimentação voltados ao turismo.
- Capacidade de realizar eventos: Demonstrar habilidade em organizar eventos de diversos portes, desde pequenos encontros a grandes festividades.

c) Capacidade de Transformação do Espaço

- Qualidade da estrutura: Propor melhorias na infraestrutura existente, assegurando durabilidade e conforto.
- Inovação em equipamentos: Investir em tecnologias e equipamentos modernos que melhorem a experiência do visitante.
- Atrativos e operações náuticas: Oferecer atividades náuticas diversificadas (aluguel de equipamentos, esportes aquáticos, passeios etc.).
- Paisagismo: Valorizar o ambiente com uso de espécies nativas e paisagismo que favoreça o bem-estar.
- Serviços de alimentação e bebidas: Disponibilizar cardápio variado e acessível, com qualidade e diversidade.

d) Outros Pré-requisitos

- Compromisso com a sustentabilidade: Adotar práticas sustentáveis que minimizem impactos ambientais e sociais.
- Parcerias com a comunidade local: Estabelecer vínculos com a comunidade, promovendo inclusão, geração de renda e fortalecimento da economia local.

#### **4. Estimativas das Quantidades para Contratação**

A presente demanda tem como objeto a concessão de uso onerosa, operação e exploração da Praia do Seleiro, a ser realizada exclusivamente por um único concessionário, com base nos seguintes fundamentos:

a) Justificativa para um Único Concessionário

A lei autorizativa da concessão determina que a gestão dos espaços destinados a quiosques, áreas de lazer e demais operações turísticas da Praia do Seleiro seja realizada por um único concessionário. Essa medida visa garantir a padronização dos serviços, eficiência na gestão e a melhor utilização do espaço público.

Além do cumprimento à legislação, a adoção de um único concessionário traz benefícios adicionais:



- **Eficiência:** A centralização da gestão otimiza a logística, reduz custos operacionais e facilita o controle de qualidade dos serviços prestados.
- **Padronização:** Garante uniformidade na identidade visual, nos padrões de atendimento, nas estruturas e na qualidade dos produtos e serviços, contribuindo para a valorização da marca “Praia do Seleiro”.
- **Coerência na gestão:** Uma administração unificada facilita a integração das atividades, a criação de experiências turísticas consistentes e a promoção coordenada do destino.

## **5. Levantamento de Mercado**

O levantamento de mercado compreende a análise de alternativas viáveis, bem como a justificativa técnica e econômica para a escolha da solução proposta.

Foram identificadas as seguintes possibilidades:

### **I – Inutilização do espaço**

Manter o local desocupado e sem uso, além de não gerar receitas, geraria custos para o Município com limpeza, manutenção corretiva e segurança. Tal alternativa não é economicamente viável, uma vez que a área — com forte potencial turístico — permaneceria ociosa.

### **II – Exploração direta pelo Poder Público**

A administração direta da atividade turística pelo próprio Município não se mostra adequada, uma vez que a atuação do Estado na ordem econômica deve restringir-se às funções de regulação, fiscalização e fomento, e não à exploração comercial. Isso exigiria estrutura administrativa, expertise e agilidade que a máquina pública, por natureza, não possui.

### **III – Concessão de uso e exploração por empresa privada**

Trata-se da alternativa mais adequada e viável. A concessão é um instrumento jurídico que transfere a um ente privado o direito de uso e exploração de bem público por tempo determinado, assumindo os riscos e os encargos da atividade, mediante contrapartida financeira à Administração Pública. Essa modalidade garante eficiência, qualidade e inovação na prestação dos serviços.

### **IV – Modalidade de licitação: Leilão**

Diante das características da contratação — envolvendo a outorga onerosa de uso de bem público — a modalidade licitatória a ser adotada será o leilão, conforme previsto na legislação aplicável para concessões de uso com critério de julgamento pelo maior valor ofertado.

## **6. Estimativa do Valor da Concessão**

A Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo definiu que o valor mínimo da outorga da concessão onerosa será de:



CONCESSÃO REAL PARA GESTÃO DA PRAIA DO SELEIRO		
ANO	VIGÊNCIA-5 (cinco) anos	
	PERÍODO EM MESES	
	Mês (R\$)	Ano(R\$)
2026	CARENCIA DE PAGAMENTO	CARENCIA DE PAGAMENTO
2027	CARENCIA DE PAGAMENTO	CARENCIA DE PAGAMENTO
2028	R\$ 600,00 por mês (janeiro a dezembro)	R\$ 7.200,00 por ano
TOTAL	R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)	

Face à necessidade de execução de obras e reformas para adequação das estruturas do imóvel, bem como a obrigação de implantação de objetos e equipamentos conforme descrito no Plano de Trabalho – Anexo 3 deste termo, ficou acordado, pela equipe técnica de turismo do Município, que o valor da concessão referente aos anos de 2026 e 2027 será isento de pagamento, como forma de incentivo e apoio ao futuro CONCESSIONÁRIO.

Os pagamentos pela concessão serão iniciados a partir de janeiro de 2028, e o concessionário deverá apresentar ao Gerenciador do Contrato os comprovantes de pagamento em até cinco (5) dias úteis após a quitação mensal.

## 7. Descrição da Solução como um Todo

A finalidade da Administração Pública é maximizar o bem-estar coletivo, otimizando a alocação e o uso dos recursos públicos. Dessa forma, a concessão ora proposta está alinhada aos princípios modernos de gestão de políticas públicas, representando uma solução que potencializa a função social do bem público, gera receitas ao município e desonera os cofres públicos.

A exploração do bem por parte da iniciativa privada, além de ser juridicamente respaldada, gera economia, eficiência e inovação, refletindo o interesse público de maneira estratégica.

### a) Escolha da Modalidade Licitatória

A Lei nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações) aplica-se expressamente à concessão e permissão de uso de bens públicos (art. 2º, IV). No entanto, a legislação não define procedimento específico para esses casos.

Considerando a lacuna legal e a natureza da concessão — cujo critério de julgamento será o maior valor ofertado (maior lance) — a modalidade leilão se mostra a mais adequada, conforme art. 6º, inciso XL da referida lei.

### b) Realização do Leilão por Servidores ou Leiloeiro Oficial

O art. 31 da nova Lei de Licitações permite que o leilão seja conduzido tanto por leiloeiro oficial quanto por servidor público designado. Considerando que o Município dispõe de servidores qualificados e de plataforma eletrônica própria para condução do certame, a opção mais vantajosa é a realização do leilão por servidores municipais.



A contratação de leiloeiro oficial — embora permitida — demandaria mais tempo e custos adicionais, como pagamento de honorários e novas publicações, o que não se justifica neste caso, tendo em vista a capacidade instalada da prefeitura.

Além disso, a isenção de honorários ao arrematante torna o certame mais atrativo e reduz o risco de licitação deserta.

Assim, com base nos princípios da economicidade, eficiência e interesse público (art. 5º da Lei 14.133/2021), a condução do leilão por servidores da administração pública municipal é a forma mais eficiente de viabilizar a concessão da Praia do Seleiro.

## **8. Justificativa do Parcelamento ou Não**

O parcelamento da contratação só é aplicável quando o objeto for divisível, sem prejuízo à solução e desde que favoreça a competitividade.

No presente caso, a Lei Municipal autorizativa da concessão determina expressamente que a gestão da Praia Artificial do Seleiro será feita por um único concessionário. A unificação da gestão garante coesão nas operações, controle de qualidade, padronização dos serviços e evita conflitos entre operadores.

Assim, não será permitido o parcelamento da solução, tampouco subcontratações. Essa vedação assegura que o futuro concessionário possua a capacidade técnica, operacional e estrutural necessária para executar todas as atividades previstas no contrato.

## **9. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos**

A concessão da praia artificial a um empreendedor privado poderá gerar benefícios diretos e indiretos à economia, à sociedade e ao meio ambiente do município. Dentre os principais resultados esperados, destacam-se:

a) Ganho de Competitividade no Mercado de Destinos de Viagem:

- Diversificação da oferta turística: Ampliação da atratividade com novos serviços, eventos e operações náuticas, agregando valor à estrutura já existente;
- Posicionamento do município como destino turístico consolidado, com opções de lazer e entretenimento diversas;
- Aumento da visibilidade regional, nacional e internacional;
- Estímulo à criação de novos produtos turísticos, como pacotes, festivais, roteiros e experiências exclusivas;
- Geração de renda para setores como hotelaria, gastronomia, transporte e comércio;
- Criação de empregos diretos e indiretos, fortalecendo a economia local;
- Preservação do patrimônio cultural e natural, como o Lago dos Encantos, tombado a nível municipal, reforçando o turismo sustentável.

A concessão se apresenta, portanto, como um catalisador para o desenvolvimento integrado e sustentável do turismo em Boa Esperança, promovendo inclusão social, valorização ambiental e retorno econômico.



## **10. Providências a Serem Adotadas Antes da Celebração do Contrato**

A gestão do contrato ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico, Tecnologia e Turismo, com suporte:

- De assessoria técnica especializada em turismo;
- Do Conselho Municipal de Turismo.

Além disso, o contrato contemplará obrigações de investimento em melhorias estruturais da praia artificial, conforme estabelecido no Plano de Trabalho (anexo do termo de referência).

## **11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Após análise técnica, conclui-se que não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes à presente concessão. O objeto da concessão é autossuficiente e será integralmente executado por um único operador, conforme previsto na legislação e no escopo contratual.

## **12. Descrição de Possíveis Impactos Ambientais**

Apesar de estar situada em Área de Preservação Permanente (APP), a concessão da Praia do Seleiro apresenta impactos ambientais mínimos, desde que o futuro concessionário:

- Apresente plano de mitigação e compensação ambiental, assinado por profissional técnico habilitado;
- Implemente medidas preventivas, como:
  - Redução de impactos sobre a vegetação nativa (grama e areia);
  - Implantação de sistema de coleta seletiva de resíduos;
  - Adoção de práticas que respeitem o ecossistema local e evitem contaminação do solo e da água.

A operação será fiscalizada periodicamente pela Administração, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

## **13. Conclusão**

Com base em análise técnica e jurídica, conclui-se que a concessão onerosa da Praia do Seleiro representa a solução mais estratégica, eficiente e vantajosa para o interesse público.

A parceria com a iniciativa privada permitirá:

- A valorização do espaço turístico;
- A modernização da estrutura existente;
- A criação de novas oportunidades econômicas;
- A promoção de desenvolvimento sustentável;
- A economia de recursos públicos com a transferência da gestão e manutenção para o concessionário.



A escolha da modalidade leilão para o processo licitatório está amparada pelo inciso XIII, §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, sendo o instrumento mais adequado para assegurar a proposta mais vantajosa para o Município de Boa Esperança.

Boa Esperança, 23 de janeiro de 2026.

---

Thiago Nicácio  
Diretor de Desenvolvimento Econômico

Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

---

Sandra Mara Santos Pimenta  
Secretária Municipal de Cultura, Desenvolvimento Econômico,  
Tecnologia e Turismo

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**WZ3**

**0WE**

**0XR**

**36J**