

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1) DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

A concessão de uso da sala (bar) do Ginásio Municipal Homero de Miranda Gomes e da Cancha de Bocha, visa permitir que o concessionário explore comercialmente os espaços para atividades esportivas e de venda de alimentos e bebidas aos frequentadores desses locais. O objetivo é garantir a manutenção e operação adequada da sala (bar), bem como oferecer serviços à população que frequentam o Ginásio e a Cancha de Bocha, melhorando a experiência dos usuários, além de permitir a geração de recursos por meio da exploração do espaço, que servirão para compensar os custos operacionais e de manutenção.

2) ÁREA REQUISITANTE

Departamento Municipal de Esportes

3) NECESSIDADE A SER ATENDIDA

3.1. Promover o uso eficiente do Ginásio Municipal Homero de Miranda Gomes e da cancha de bocha em anexo, permitindo sua utilização para atividades esportivas, eventos comunitários e a exploração de bar/lancheria, garantindo a conservação do bem e a oferta de serviços à população.

4) LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Frente a pesquisas de mercado realizadas, vislumbra-se que a solução para os desafios enfrentados seria a contratação de uma equipe de profissionais para a administração do ginásio. A referida contratação demandaria profissionais de diversas áreas, como administração, limpeza, atendentes, cozinheiras, eletricitas e muitos outros profissionais que demandados pela administração e manutenção de um imóvel com uma grande estrutura, como o referido ginásio.

4.2. Outra solução, e que se apresenta como mais vantajosa ao Município, é a realização de um processo licitatório para a concessão do espaço para pessoas jurídicas/físicas poderem explorar os benefícios econômicos que a administração do espaço pode trazer, como a venda de horários para particulares praticarem esportes e comercialização de alimentos e bebidas, seguindo normas e

requisitos mínimos estipulados pela administração.

4.3. Adicionalmente, considerando que o objeto da concessão de uso – exploração de bar/lanchonete e administração de horários de quadra mediante condições padronizadas e previamente estabelecidas – possui requisitos de qualidade e desempenho objetivamente definidos no Termo de Referência, a solução se enquadra como bem ou serviço comum para fins de licitação. Dessa forma, a modalidade a ser utilizada será o Pregão, na forma de disputa por Maior Lance ou Oferta, o que garante celeridade e transparência ao processo, em consonância com a Lei nº 14.133/2021 e com o entendimento de órgãos de controle.

5) QUADRO QUANTITATIVO

Lote	Item	Descrição	Qtd	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO
1	1	Concessão do uso de 01 (uma) sala para exploração de bar/lanchonete no Ginásio Municipal Homero de Miranda Gomes e da quadra poliesportiva.	60	Mês	R\$128,43
	2	Concessão do uso de 01 (uma) sala para exploração de bar/lanchonete na cancha de Bocha.	60	Mês	R\$128,43

6) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1 Tendo em vista o exposto no item 4, a melhor solução encontrada é a concessão de uso do ginásio e da cancha de bocha à pessoa jurídica/física com experiência no ramo de bar/lancheria, por meio de processo licitatório, na modalidade pregão, com critério de julgamento **maior lance**, com valor mínimo de R\$ 128,43 (cento e vinte e oito reais e quarenta e três centavos) e, da cancha de bocha em anexo o valor mínimo R\$ 128,43 (cento e vinte e oito reais e quarenta e três centavos) - para tal, foi utilizado como base o valor praticado na licitação anterior, realizada no ano de 2021, o qual era de R\$98,02 (noventa e oito reais e dois centavos). Esse valor foi atualizado com base na

variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado pelo IBGE no período de junho de 2021 a junho de 2025 - valores que deverão ser pagos mensalmente pelo período de 60 meses. Ressalva-se o que determina o artigo 3º, da Lei 3.640/2025, que dispõe de forma clara o objeto da concessão que a concessionária classificada deverá atender, as quais passamos a transcrever:

Art. 3º O objeto da concessão abrange a exploração comercial de gêneros alimentícios, produtos de consumo imediato e bebidas de conveniência, bem como a utilização remunerada das quadras poliesportivas para fins de locação, desde que compatíveis com a natureza pública dos espaços e com sua destinação institucional, observando-se, para tanto, as normas sanitárias, urbanísticas e administrativas vigentes.

6.2. Ademais, a concessionário deverá estar ciente da reserva de direitos do Município, determinados pelo artigo 5º, §1º e §2º da Lei 3.640/2025, conforme abaixo:

Art. 5º Os horários de funcionamento e de agendamento para utilização dos espaços concedidos serão geridos pelo concessionário, sendo lícito a este estabelecer critérios e eventual cobrança pelo uso, desde que previamente aprovados pela Administração Pública Municipal e divulgados no local e por meios oficiais.

§ 1º O Departamento Municipal de Esportes – DME terá prioridade na reserva e utilização dos espaços objeto da concessão, prevalecendo sua programação sobre quaisquer outras solicitações de terceiros.

§ 2º Compete ao concessionário assegurar a disponibilidade dos horários requisitados pela DME, com antecedência mínima a ser definida em regulamento próprio, sendo vedada a cobrança de quaisquer valores ou contraprestações à Administração Pública por tal utilização.

Portanto, a adoção do **Pregão Eletrônico**, com julgamento por **MAIOR LANCE**, justifica-se porque o objeto (outorga onerosa de uso de bem público) possui **condições e parâmetros objetivamente definidos** no Edital e no Termo de Referência, permitindo disputa competitiva por lances e seleção da proposta mais vantajosa sob o enfoque da maximização da receita pública, na forma do **art. 29 da Lei nº 14.133/2021**.

7) ESTIMATIVA DE PRAZO DA CONCESSÃO

60 meses.

8) ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 Estima-se o valor mínimo mensal de R\$128,43 (cento e vinte e oito reais e quarenta e três centavos) para a concessão do uso de uma sala para exploração de bar/lanchonete no Ginásio Municipal Homero de Miranda Gomes, e o valor de R\$128,43 para concessão do uso de uma sala para exploração de bar/lanchonete cancha de Bocha, cujos valores serão atualizado anualmente, pelo INPC, a partir da assinatura do contrato de concessão.

8.2 O valor utilizado levou em consideração o anteriormente praticado (R\$ 98,00), devidamente atualizado, pelo INPC. Desse modo, o valor da contratação total corresponde ao valor de R\$256,86 (duzentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos), referente aos itens 1 e 2 do lote único objeto deste estudo técnico.

9) DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

9.1. Tendo em vista a importância da presente contratação, tanto a administração quanto o vencedor devem respeitar requisitos mínimos para a contratação, como as que seguem a título de sugestão:

9.1.2. Edital de Licitação: A concessão deve ser precedida de licitação, preferencialmente na modalidade pregão nos termos da Lei nº 14.133/21.

9.1.3. O edital deve conter todas as regras, prazos, critérios de julgamento, obrigações e penalidades.

9.1.4. Qualificação do Interessado (Pessoa Jurídica): Registro comercial (no caso de empresa individual), contrato social ou estatuto com ata de eleição da diretoria; Inscrição no CNPJ; Prova de regularidade junto à Receita Federal, Estadual e Municipal.

9.1.5. Qualificação do Interessado (Pessoa Física): Documento de identidade (RG, CPF, CNH); Comprovante de Residência;

9.1.5. Regularidade Fiscal e Trabalhista: Certidão Negativa de Débitos (CND) com o INSS; Certidão de regularidade com o FGTS; Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União; Certidões negativas (ou positivas com efeito de negativa) estaduais e municipais.

9.1.6. Capacidade Econômico-Financeira: Certidões que atestem ausência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

10) CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

11) ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. A proposta está alinhada às metas da Administração Pública, através do Departamento Municipal de Esportes, que busca pelas melhores ferramentas e oportunidades relacionadas à promoção do esporte, cultura e lazer no município.

11.2. A adoção do Pregão, tipo maior lance, alinha-se às diretrizes de eficiência, economicidade e transparência estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, permitindo ampla participação de interessados e maximizando o retorno financeiro ao Município, em consonância com os princípios da isonomia e competitividade.

12) RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão das salas para instalação de bar/lanchonete, pretende-se maior aproveitamento do espaço, garantindo atendimento aos munícipes que frequentam àquele espaço público.

13) PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O Município deve:

13.1 Realizar vistoria e avaliação das salas e dos itens que a compõem;

13.2 Elaboração da minuta do edital e do contrato;

13.3 Os equipamentos/mobiliários existentes nas salas que sejam de propriedade do Município e que sejam utilizados pelo concessionário, serão de sua inteira responsabilidade a manutenção e zelo.

13.4 Eventuais danos causados aos bens da municipalidade deverão ser ressarcido ao município.

14) POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

O concessionário deverá dispor dos alvarás sanitários emitidos pelo órgão competente, bem como deverá atender a legislação vigente às normas ambientais.

15) JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

15.1 A solução não será parcelada, pois os espaços do Bar do Ginásio Municipal e da Cancha de Bocha (Itens 1 e 2 do Lote 1) serão licitados conjuntamente.

15.2 A opção pelo não parcelamento se justifica por motivos técnicos, visando a melhor gestão e fiscalização dos espaços esportivos municipais. Embora fisicamente separados, os dois bares atendem a um mesmo complexo esportivo gerido pelo Departamento de Esportes. A concessão a um único parceiro:

- a) Otimiza a Fiscalização e a Gestão Contratual: Acompanhar um único concessionário para todo o complexo reduz a carga administrativa e a burocracia do Departamento de Esportes.
- b) Garante a Unidade Operacional e de Padrão de Qualidade: Assegura que ambos os serviços (Ginásio e Cancha) mantenham um padrão uniforme de atendimento, conservação e funcionamento, beneficiando os frequentadores do complexo como um todo.
- c) Maior Atratividade Econômica para o Licitante: A operação conjunta dos dois pontos pode gerar uma maior sinergia de clientes e economia de escala para o concessionário, potencialmente resultando em uma proposta de outorga mensal mais vantajosa (maior oferta) para o Município do que a soma das outorgas mínimas de dois contratos separados.

16) Declaração de Viabilidade / Posicionamento Conclusivo

(X) Declaro **VIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art. 9 IN ME/SEGES nº 58/2022.

() Declaro **INVIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art. 9 IN ME/SEGES nº 58/2022.

17) Justificativa da Viabilidade/Inviabilidade:

A justificativa da viabilidade da contratação de pessoa jurídica/física para concessão da sala Ginásio Municipal Homero de Miranda Gomes e da cancha de bocha, se dá em razão da necessidade de continuar o fornecimento de alimentos para consumo imediato no bar dos referidos locais acima mencionados, haja vista a impossibilidade de gestão pela Administração Pública.

Além da justificativa apresentada, a viabilidade da contratação pela modalidade Pregão se fundamenta na natureza comum e padronizada do objeto, conforme definição do art. 6º, XLI, da Lei nº 14.133/2021. O Pregão possibilita maior transparência, competitividade e eficiência, permitindo que o Município obtenha a proposta economicamente mais vantajosa.

18) Responsáveis

Eduardo da Silva Rosa - Diretor de Esportes

Airton Bratti Coan - Secretário de Administração

Orleans, de janeiro de 2026.

Eduardo da Silva Rosa

Diretor de Departamento do Esporte

Airton Bratti Coan

Secretário de Administração