

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ - SC

Estudo Técnico Preliminar 77/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

O Município de Xanxerê possui imóvel público localizado na Rua Tocantins nº 305 no Bairro Colatto, o qual possuía Contrato de Comodato desde 2005 com a Associação de Moradores do Bairro Colatto, destinado ao uso exclusivo para as finalidades sociais contempladas no estatuto da associação.

Ocorre que o período do comodato era de 20 (vinte) anos, se encerrando em 2025, e desde então, o local está sem uso, ocasionando desgaste com o tempo e falta de manutenção, além de não atingir a sua finalidade que é de uso da comunidade.

Diante disso, sugere-se a concessão do referido espaço, patrimônio municipal localizado em área de grande relevância social, para entidades sem fins lucrativos para que possam desenvolver suas atividades, devendo elas garantirem a manutenção do espaço ocupado, a organização e limpeza da infraestrutura, além de promover o uso eficiente e sustentável do referido espaço público.

A medida está em consonância com os princípios da eficiência, interesse público e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, sendo necessária a abertura de procedimento licitatório com o objetivo realizar a concessão do espaço, garantindo a legalidade, a transparência e a isonomia entre os interessados.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Administração e Finanças	Thaise Paludo Severo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O julgamento das propostas dos interessados, deverá ser a partir da maior oferta.

Ademais, a concessão onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período. A entidade Concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Prefeitura de Xanxerê.

A Concessionária deverá realizar o pagamento de parcelas mensais e sucessivas, pelo uso do espaço físico, que terá preço mínimo em conformidade com o laudo de avaliação locativa. O valor será convertido em UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal) para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do espaço, dos banheiros e das respectivas regiões do entorno destas benfeitorias.

Ainda, deverá manter as edificações em boas condições de uso, sujeitando-se à fiscalização do município que poderá apontar melhoramentos com relação às benfeitorias necessárias. A concessionária poderá solicitar a implementação de benfeitorias úteis e voluntárias, às suas expensas e sem direito a indenização futura, que serão implementadas após aprovação do município.

Em prosseguimento, destaca-se que serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas suas dependências, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão por atos causados pela concessionária.

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água, taxa de lixo, taxa de bombeiro, alvará sanitário, alvará de funcionamento, entre outras autorizações necessárias para o funcionamento serão de responsabilidade do concessionário, inexistindo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel. A Concessionária será responsável por manter todas as licenças, alvarás, seguros, entre outros requisitos em dia durante todo o período de vigência do contrato de concessão onerosa, quando for o caso. Em caso de vencimento, suspensão ou cancelamento de qualquer licença ou alvará, a concessionária deverá providenciar sua revalidação e comunicar a ocorrência imediatamente ao Município de Xanxerê.

O concessionário deverá descartar o lixo de forma regular por meio da utilização da coleta normal e seletiva de lixo.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, quando necessário, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão.

Em caso de desistência do concessionário ou descumprimento das obrigações, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos à concessão, inclusive de eventuais benfeitorias e acessões edificadas no local.

Em caso de desistência, ou descumprimento das obrigações contratuais, será aplicado multa de 10% (dez por cento) do valor restante do contrato.

Todas as benfeitorias, melhoramentos, acessões e edificações, já existentes ou que venham a ser realizadas, passam a incorporar o imóvel objeto da presente concessão, devendo nele permanecer ao término da vigência do contrato.

O Concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expresse consentimento do Concedente.

Os demais requisitos da contratação, exigidos para a concessão onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a concessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a entidade Concessionária no momento da apresentação da sua proposta.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada avaliação técnica pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para fins de apurar o valor de locação praticado no mercado, conforme anexo.

Por tratar-se de concessão de espaço público, que gerará receita, não há necessidade de pesquisa de preços.

Para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o valor da outorga (aluguel) será convertido em **UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal)**, e **reajustados anualmente**, conforme a variação dessa unidade, nos termos da legislação vigente.

6. Descrição da solução como um todo

Para a presente contratação definiu-se pela Concessão de uso de espaço público a entidade sem fins lucrativos sediadas no município de Xanxerê, do imóvel localizado em uma área com edificação de 749,76 m², conforme Carta de Habite-se nº 001/2024, com cancha de bocha, sanitários, cozinha, churrasqueira externa pátio frontal pavimentado e depósito no subsolo, sobre os lotes 40 e 41, da Chácara "C" com 1.068,50m².

Localização:

Rua Tocantins nº305 no Bairro Colatto na cidade de Xanxerê/SC.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para a definição do objeto a ser ofertado pela empresa concessionária, utilizou-se como parâmetro o Laudo de avaliação Locativa conforme anexo I. A Concessão Onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, mediante a celebração de um Contrato de Concessão Onerosa, com pagamento mensal.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 24.000,00

A contratação pretendida não acarretará em despesa para a Prefeitura, pois trata-se de cessão de uso do espaço para prestação de serviço e não compromete os recursos orçamentários da Administração contratante, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pelo Município de Xanxerê.

O Laudo de Avaliação Locativa presente em anexo, apresenta o valor de referência para a Concessão de Uso de espaço público no valor mensal de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais). Porém, conforme §4º do Art. 2º da Lei Municipal nº 4.553/2024, “o valor originário da concessão, assim entendido aquele definido no inciso II do artigo 1º desta Lei, poderá ser reduzido em até 90% (noventa por cento), quando o cessionário for entidade sem fins lucrativos legalmente constituída”. Assim, considerando que a destinação do imóvel é para entidade sem fins lucrativos conforme Lei nº 4499/2023, o valor do laudo será reduzido em 90%, passando a presente concessão ter como valor estimado da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QNTD	V. UNIT	V. TOTAL
1	imóvel localizado em uma área com edificação de 749,76 m², conforme Carta de Habite-se nº 001/2024, com cancha de bocha, sanitários, cozinha, churrasqueira externa pátio frontal pavimentado e depósito no subsolo, sobre os lotes 40 e 41, da Chácara “C” com 1.068,50m² no Bairro Colatto	60 meses (5 anos)	R\$ 400,00	R\$ 24.000,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Pela natureza da prestação do serviço de concessão de espaço, não há possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A concessão pretendida não se encontra no Plano Anual de Contratações por se tratar de concessão de espaço público que gera receita e não despesa, surgindo a necessidade no decorrer do ano de 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir a manutenção do espaço público ocupado, sem gerar ônus para o município;
- Maior qualidade para a população que utiliza o espaço, com a utilização de banheiros e do espaço como um todo.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Não se aplica a essa contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A entidade Concessionária deverá realizar procedimentos de acordo com as Boas Práticas Ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos. A fiscalização do cumprimento destas medidas será realizada pelo órgão responsável pela Concessão Onerosa e qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades previstas no Termo de Referência.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Tendo em vista a observância aos princípios da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública é justificável a realização de processo licitatório para o objeto proposto em função das receitas públicas advindas do contrato de concessão de espaço público.

Outrossim, quanto à viabilidade orçamentária, salienta-se que tal contratação não irá resultar em nenhum encargo, pois esta será realizada sem desembolso para o município, inclusive perante terceiros, por eventuais danos que a presente permissão possa causar.

Diante disto, declaro ser viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

DANIEL STRADA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 01/04/2026 às 16:11:33.