Proc. Administrativo 491/2026

De: **Erik Genro** Setor: **SF-C - Compras**
Despacho: **24- 491/2026**
Assunto: **Concessão Onerosa de Uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim – Sessinzão - Concorrência.**

Cidreira/RS, 27 de Outubro de 2026

Encaminho, em anexo, a Manifestação Administrativa Complementar referente ao Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência.

Após a devida assinatura pelo Gestor e pela autoridade máxima do Poder Executivo Municipal, solicito o prosseguimento do certame licitatório.

Erik Genro

Departamento de Compras

Cidreira - RS

MANIFESTAÇÃO ADMINISTRATIVA COMPLEMENTAR

Processo Administrativo nº 491/2026 – 1Doc | Concorrência Eletrônica nº 007/2026

Assunto: Resposta consolidada às recomendações do Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL – concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim (Sessinzão).

1. Finalidade e limites da manifestação

Em atenção ao Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL, apresenta-se a presente manifestação para esclarecer a motivação da modelagem de concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, especialmente quanto ao investimento privado mínimo de R$ 40.000.000,00, ao desenvolvimento posterior dos projetos pela concessionária, ao prazo contratual de 30 anos, ao laudo estrutural da BDA Engenharia Ltda. e às providências de adequação da fase preparatória.

A presente manifestação não pretende antecipar a aprovação de projetos ainda não apresentados, atestar previamente a exequibilidade de soluções técnicas desconhecidas, substituir manifestação de profissional habilitado ou afastar a necessidade de saneamento das questões expressamente apontadas pela Procuradoria. O futuro projeto somente poderá ser implantado se demonstrada a integral conformidade com as condições do edital, do Termo de Referência, do contrato, com a finalidade legalmente autorizada e com as licenças aplicáveis.

2. Natureza e concepção da concessão

O objeto é a concessão de uso de bem público municipal com encargos de investimento, sem transferência da propriedade do imóvel e sem aporte financeiro direto municipal, autorizada pela Lei Municipal nº 3.291/2025. O patrimônio compreende área cadastral de 60.343,80 m², edificações e demais estruturas existentes. A finalidade predominante é esportiva, admitidas atividades correlatas compatíveis com a destinação pública e com a legislação aplicável.

A modelagem final adotou especificações funcionais e obrigações de resultado, sem impor previamente um autódromo oval ou outro arranjo único. Os materiais de interesse apresentados pela Federação Gaúcha de Automobilismo (FGA) e pela ACELERA BR foram considerados como subsídios exploratórios de mercado e de potencial de uso, e não como projeto oficial aprovado, obrigação do futuro contratado, orçamento definitivo ou garantia de demanda.

3. Investimento mínimo: origem do parâmetro e sua função contratual

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

As etapas anteriores do planejamento examinaram possibilidades de complexo esportivo, turístico e automobilístico de maior porte, com referências a investimentos superiores a R$ 100.000.000,00. Versão anterior do Estudo Técnico Preliminar mencionou empreendimentos como o Autódromo Potenza e o Circuito dos Cristais (MG) e revitalizações de outros autódromos. Esse histórico demonstra a amplitude das alternativas então consideradas, mas não constitui uma composição de preços vinculante para a presente concessão.

No aprimoramento do planejamento, o Município adotou investimento privado mínimo de R$ 40.000.000,00 como obrigação contratual objetiva de mobilização de capital para recuperação estrutural, modernização, acessibilidade, prevenção de incêndio, instalações, infraestrutura, segurança e implantação de solução esportiva e correlata. A redução da magnitude do empreendimento pressuposto nos estudos exploratórios para um patamar contratual mínimo decorre da opção por permitir soluções alternativas, aproveitamento tecnicamente admissível do acervo existente e implantação escalonada, preservando a competição entre diferentes concepções possíveis.

A comparação eventualmente realizada com estádios de grande porte, inclusive a Arena MRV, tem apenas função ilustrativa de escala de empreendimentos e não deve ser tratada como memória de cálculo proporcional ou orçamento de Cidreira, devido à diferença de capacidades, áreas, padrões construtivos, intervenções e finalidades. Não se afirma que os R$ 40.000.000,00 resultem de aplicação de índice ou coeficiente sobre os custos de outro estádio, pois não foi identificada memória de cálculo desse tipo nos documentos disponíveis.

A obrigação mínima não se confunde com preço pago pelo Município ou com outorga pecuniária. Nos documentos atuais, não há cobrança autônoma de aluguel ou outorga financeira; o benefício direto pretendido é a recuperação e valorização do patrimônio, acompanhado de obrigações de operação, conservação e reversão. A referência monetária estabelece piso de investimentos contratualmente exigível, mas não significa aprovação automática de qualquer projeto que declare aquele montante.

A administração deverá avaliar a coerência da proposta com os requisitos mínimos e com os investimentos elegíveis, podendo rejeitar soluções que, ainda que atinjam o valor declarado, descumpram a finalidade pública, os requisitos técnicos, a segurança ou as demais obrigações do instrumento convocatório e contratual.

4. Projetos posteriores: aprovação condicionada, nunca automática

O ETP (itens 3.1 e 3.2), o Termo de Referência (itens 1.1, 3, 4.1 e disposições sobre análise e aprovação dos projetos) e a minuta de edital (item 1.2 e cláusulas das obrigações municipais) estabelecem que a futura concessionária elaborará os levantamentos, os projetos e os documentos necessários, os submeterá à análise competente e obterá as licenças e

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

aprovações devidas. Trata-se de sequência própria da execução contratual, após o resultado da concorrência e a formalização do ajuste.

A escolha da concessionária em licitação NÃO equivale à aprovação do seu projeto arquitetônico, estrutural, operacional ou econômico. A apresentação posterior deve ser seguida de exame técnico motivado e poderá resultar em: (a) aprovação quando integralmente conforme; (b) exigência de correções, complementações ou readequações dentro das cláusulas contratuais; ou (c) não aprovação, fundamentada, quando a proposta técnica contrariar exigências legais, normas, segurança, finalidade pública ou o escopo/obrigações assumidos. A recusa ou necessidade de ajuste não confere, por si só, direito à alteração unilateral do objeto, redução do investimento ou flexibilização das obrigações assumidas.

Nenhuma obra, modificação de uso ou liberação de estrutura afetada poderá ocorrer antes da aprovação dos projetos e da obtenção das autorizações exigíveis para a etapa. O plano de implantação e cronograma físico-financeiro devem permitir fiscalização das entregas correspondentes. É recomendável explicitar prazos de apresentação, reapresentação, manifestação municipal e consequências do descumprimento na versão consolidada do TR e contrato, sem presumir prazos não fixados.

5. Laudo de Estabilidade Estrutural da BDA Engenharia Ltda.

O Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda. em julho de 2025 é documento relativamente recente e especificamente relacionado às estruturas do Sessinzão. Identifica manifestações patológicas e a necessidade de intervenções. Por essa razão, propõe-se sua preservação como referência técnica válida para o planejamento e para orientar o desenvolvimento dos projetos pela futura concessionária, não sendo necessária a elaboração automática de um segundo laudo somente por decurso de tempo.

A ressalva é relevante: conforme consignado pela Procuradoria, o laudo NÃO atestou a estabilidade global do estádio nas condições examinadas. Portanto, não constitui certificado de segurança para uso ou autorização de funcionamento. Antes de utilização das áreas comprometidas, deverão ocorrer as obras corretivas, verificações e liberações por profissional habilitado, com os projetos, ART/RRT e demais documentos pertinentes. Para atendimento completo ao item 4.6 do parecer, recomenda-se manifestação sucinta do setor municipal de Engenharia que examine se ocorreram alterações relevantes desde julho de 2025 e conclua, fundamentadamente, sobre a necessidade ou não de complementação do laudo.

6. Prazos de execução e duração de 30 anos

A modelagem prevê prazo de uso de 30 anos, associado à recuperação inicial, investimentos escalonados, implantação, exploração econômica e dever

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

continuado de manutenção. O TR estabelece marcos acumulados mínimos de 3,75% até o fim do primeiro ano, 12,50% até o fim do terceiro e 100% até o fim do décimo, contados da imissão na posse: correspondem, sobre o piso de R$ 40.000.000,00, a R$ 1.500.000,00, R$ 5.000.000,00 e R$ 40.000.000,00.

A distribuição temporal busca acomodar estudos, licenciamento, recuperação, implantação faseada e desenvolvimento progressivo de receitas, enquanto os anos subsequentes viabilizariam operação, reposição, conservação e remuneração do risco privado. Tal racionalidade sustenta a escolha inicial do horizonte de 30 anos, mas sua confirmação econômico-financeira exige ainda documentação de premissas e cenários de receitas, despesas, reinvestimentos, riscos e recuperação de capital. A ausência de projeto executivo previamente aprovado não dispensa estudo de viabilidade em nível referencial, compatível com os requisitos mínimos exigidos e com a diversidade de soluções admissíveis.

7. Elegibilidade e comprovação do investimento

O item 7.1 do TR vigente exclui despesas ordinárias de operação, folha de pagamento, publicidade corrente, capital de giro, juros, custos de financiamento, multas e despesas administrativas gerais. A redação deve ser revisada para distinguir expressamente: (i) investimentos físicos, bens incorporados, equipamentos e serviços diretamente necessários às intervenções e implantação; (ii) custos de elaboração de projetos e serviços técnicos vinculados às melhorias, se admitidos e mensurados de modo verificável; (iii) mão de obra e encargos diretamente incorporados ao custo de obras, quando comprovados e sem dupla contagem; e (iv) despesas correntes de operação, administração, promoção, manutenção ordinária e financiamento, em regra excluídas do piso de implantação.

A definição final deverá ser tecnicamente motivada e replicada no TR, na minuta de edital (inclusive item 20.4) e na minuta contratual (inclusive item 8.4 do anexo contratual). Importa esclarecer que o item 8.4 do corpo principal do edital tem conteúdo distinto, relativo a ressalvas das propostas, de modo que a revisão observará a numeração e a função de cada instrumento. Toda quantia computada exige lastro fiscal e verificação física do benefício efetivamente implantado, com mecanismos de glosa, correção e responsabilização.

8. Critério de julgamento e coerência da contrapartida

Registra-se a recomendação do item 4.1 do Parecer nº 199/2026: a minuta de edital utiliza “maior lance” associado ao valor global de investimentos, embora o TR declare ausência de outorga pecuniária. Não se considera sanado o apontamento mediante mera troca de nomenclatura. A definição final do critério legalmente cabível, da comparabilidade objetiva das propostas e da estrutura econômica da contrapartida deverá receber manifestação jurídica específica e ser refletida coerentemente no edital, TR e contrato ANTES da publicação. A presente manifestação fundamenta os

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

pressupostos administrativos da modelagem, mas não substitui essa definição jurídica.

9. Meio ambiente, segurança e fiscalização

A implantação dependerá de exame dos requisitos ambientais pelo órgão competente, com identificação das licenças, controles e eventuais restrições, ou justificativa técnica pertinente quanto à inexigibilidade de manifestação específica, como exige o parecer. O fato de o projeto executivo ser posterior não dispensa apreciação ambiental preliminar sobre a área, as atividades admitidas e os riscos previsíveis.

A equipe designada pela Portaria nº 1.030/2026 deverá ter sua adequação reavaliada à luz da complexidade e duração do ajuste, com capacitação e apoio de engenharia, quando necessário. A vistoria conjunta e o inventário inicial deverão registrar as condições do imóvel antes da imissão na posse; relatórios, cronogramas, registros de inspeções e evidências de investimentos assegurarão fiscalização continuada e eventual aplicação de sanções.

10. Providências de consolidação e atendimento ao parecer

1. Registrar a presente fundamentação e os estudos de referência como elementos históricos, deixando expresso que nenhuma proposta exploratória da FGA/ACELERA BR foi transformada em projeto obrigatório ou previamente aprovado.

2. Solicitar à Engenharia manifestação sobre a suficiência temporal e técnica do laudo BDA para o planejamento, inclusive quanto à eventual necessidade de complementação em razão de alterações verificadas no imóvel.

3. Solicitar manifestação ambiental preliminar ao órgão competente, indicando restrições e licenças necessárias para atividades admissíveis.

4. Elaborar ou validar estudo econômico-financeiro referencial por cenários, com custos mínimos das intervenções, receitas possíveis, despesas operacionais, riscos, investimentos complementares e aderência do horizonte de 30 anos.

5. Reescrever o item 7.1 do TR para disciplinar investimentos elegíveis, documentos comprobatórios, medições, glosas e vedação à dupla contagem.

6. Detalhar no TR e no contrato o procedimento de apresentação posterior, análise técnica, aprovação ou rejeição motivada dos projetos e exigência de correções, sem afastar o piso contratual nem dispensar licenças.

7. Submeter o critério de julgamento e a contrapartida econômica à reavaliação jurídico-licitatória, com definição de parâmetros objetivos de comparação.

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

8. Consolidar as versões finais do ETP, TR, edital e contrato, conferir as referências cruzadas, sanções, marcos, reversão, equipe fiscal e datas da sessão, antes da publicação.

11. Conclusão

Diante do exposto, requer-se que as presentes considerações sejam recebidas como manifestação administrativa complementar ao Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL. Esclarece-se que os R$ 40.000.000,00 são piso contratual de investimento privado em benefício do patrimônio municipal, desenvolvido a partir da revisão do escopo inicialmente cogitado e de referências exploratórias, e não orçamento executivo previamente aprovado de uma obra definida. A concessionária vencedora continuará integralmente obrigada a apresentar projetos conformes, sujeitos à aprovação ou rejeição motivada do Município, antes de cada intervenção; o simples atendimento ao valor mínimo não supre os requisitos técnicos, legais e contratuais.

Reitera-se a proposta de aproveitamento do laudo BDA de julho de 2025 como subsídio técnico relativamente recente, sem qualquer autorização de uso de estruturas comprometidas e com necessidade de confirmação de sua suficiência pelo órgão municipal habilitado. A publicação do edital deverá observar o saneamento das exigências preparatórias indicadas pela Procuradoria, notadamente o estudo referencial de viabilidade, o critério jurídico de julgamento, a manifestação ambiental e a compatibilização dos instrumentos. Assim se preservam a segurança jurídica, a competitividade, a proteção do patrimônio e o poder-dever municipal de avaliar e não aprovar projetos desconformes.

Cidreira, 27 de outubro de 2026.

_____

GILBERTO DA COSTA E SILVA

PREFEITO MUNICIPAL DE CIDREIRA

Assinado por 1 pessoa: GILBERTO DA COSTA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8A1A-0672-5763-28B2 e informe o código 8A1A-0672-5763-28B2

Proc. Administrativo 491/2026

De: **Vanessa Silva Vieira** Setor: **SA-L - Licitação**
Despacho: **25- 491/2026**
Para: **PG-PL - Parecer Licitação**
Assunto: **Concessão Onerosa de Uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim – Sessinzão - Concorrência.**

Cidreira/RS, 29 de Outubro de 2026

Considerando o Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL e a Manifestação Administrativa Complementar apresentada em resposta, solicito esclarecimentos quanto à possibilidade de prosseguimento do Processo Administrativo nº 491/2026.

Embora tenha ciência de que não é habitual solicitar nova manifestação ou orientação após a emissão do parecer jurídico, considerando a natureza do objeto, o elevado valor envolvido e a alta complexidade da contratação, entendo necessária uma orientação complementar, visando garantir a segurança jurídica e o correto andamento do certame.

Tendo em vista que este Departamento de Licitações não possui conhecimento técnico e jurídico suficiente para analisar a suficiência das justificativas apresentadas, solicito orientação e auxílio quanto às dúvidas apontadas abaixo:

1. A Manifestação Administrativa Complementar é suficiente para atender aos apontamentos do parecer jurídico?
2. É necessário incorporar as informações e adequações ao Estudo Técnico Preliminar (ETP) e ao Termo de Referência (TR), com os respectivos ajustes no edital e no contrato, ou somente a juntada da manifestação aos autos é suficiente?
3. O processo pode prosseguir ou ainda existem pendências que precisam ser sanadas?

Diante do exposto, solicito orientação quanto às providências necessárias para o regular prosseguimento do certame, considerando a complexidade da contratação e a necessidade de assegurar a legalidade do procedimento.

_
Vanessa Silva Vieira
Aux. Administrativo

Prefeitura municipal de Cidreira

1Doc

Proc. Administrativo 30- 491/2026

De: CAMILA V. - PG-PL

Para: SA - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - A/C Everson C.

Data: 29/10/2026 às 16:59:03

Setores envolvidos:

GP, SA, SA-L, SF, SF-C, PG, PG-PL, ST, ST-AT, ST-C, SA-RH-POR

Concessão Onerosa de Uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim – Sessinzão - Concorrência.

Em atenção ao despacho encaminhado pelo Departamento de Licitações, esclarece-se que os apontamentos e as recomendações jurídicas pertinentes à contratação foram devidamente consignados no Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL, que examinou a fase preparatória e as minutas do edital e do contrato, indicando expressamente as questões que demandam atenção e as providências necessárias à regularidade do procedimento.

Cumpre ressaltar que a manifestação desta Procuradoria se limita ao controle prévio de legalidade, não substituindo as avaliações técnicas, econômicas, financeiras, ambientais e administrativas de competência dos respectivos setores, tampouco a análise de conveniência e oportunidade da contratação.

Nesse contexto, considerando que os apontamentos jurídicos pertinentes já foram realizados por ocasião da emissão do referido parecer, não cabe a esta Procuradoria proceder a nova análise ou emitir manifestação reiterando orientações anteriormente consignadas, competindo aos setores administrativos responsáveis avaliar as informações e justificativas apresentadas e adotar as providências cabíveis no âmbito de suas atribuições. Ressalta-se, ainda, que o parecer jurídico possui natureza opinativa e consultiva, constituindo instrumento de assessoramento à Administração, não substituindo o juízo decisório da autoridade administrativa competente. Dessa forma, a decisão acerca do prosseguimento do Processo Administrativo nº 491/2026 deverá ser adotada pela autoridade administrativa competente.

_

Camila Garcia de Vargas
OAB/RS nº 105.279

Assinado por 2 pessoas: CAMILA GARCIA DE VARGAS e CARLOS EDUARDO MARTINEZ DAS VIRGENS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/03D3-C827-18F2-9948 e informe o código 03D3-C827-18F2-9948

ICP Brasil

Prefeitura municipal de Cidreira

1Doc

Proc. Administrativo 31- 491/2026

De: Everson C. - SA

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 29/10/2026 às 17:10:00

Setores envolvidos:

GP, SA, SA-L, SF, SF-C, PG, PG-PL, ST, ST-AT, ST-C, SA-RH-POR

Concessão Onerosa de Uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim – Sessinzão - Concorrência.

Ao Departamento de Licitações

Considerando o Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL, a Manifestação Administrativa Complementar apresentada pelos setores competentes e os esclarecimentos prestados pela Procuradoria-Geral do Município;

Considerando a análise realizada por esta Secretaria de Administração, entende-se que as justificativas apresentadas esclarecem os aspectos administrativos relacionados à modelagem da concessão, ao investimento privado mínimo e às obrigações previstas para a futura concessionária, bem como que as adequações informadas pelos setores responsáveis devem ser consideradas na continuidade da instrução processual.

Diante do exposto, **esta Secretaria de Administração acolhe as justificativas e os esclarecimentos apresentados e manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento do Processo Administrativo nº 491/2026**, com vistas à continuidade do procedimento licitatório, observadas as competências de cada setor e as recomendações constantes do Parecer Jurídico nº 199/2026 – PGPL.

Encaminhem-se os autos ao Departamento de Licitações para adoção das providências de sua competência, especialmente quanto à revisão e à compatibilização das minutas do edital e do contrato, a fim de assegurar a coerência entre os instrumentos convocatórios e as obrigações da futura concessionária.

As manifestações técnicas, justificativas e demais documentos comprobatórios deverão ser juntados aos autos nos momentos processuais adequados, conforme a natureza de cada providência, **sem prejuízo do atendimento prévio às exigências necessárias à publicação do edital**, nos termos do parecer jurídico.

Concluídas as providências preparatórias indispensáveis e certificada a compatibilidade dos documentos que instruem o certame, providencie-se o agendamento da publicação do edital na maior brevidade possível.

Dê-se prosseguimento, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

_

Everson Costa
Secretário de Administração

Assinado por 1 pessoa: EVERSON LUIS DA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/319A-1E35-6DB6-8EE2 e informe o código 319A-1E35-6DB6-8EE2