



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Ametista do Sul – RS

Secretaria Municipal de Administração

Objeto da contratação: concessão de uso onerosa do Ginásio Poliesportivo Municipal, compreendendo uma edificação de 1.057,43 m² localizada na Avenida Brasil, nº 548, centro, destinada à administração, zeladoria e exploração comercial de horários desportivos, eventos e área de copa.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Ametista do Sul possui sob seu patrimônio o Ginásio Poliesportivo Municipal, uma edificação de uso esportivo com área construída de 1.057,43 m², localizada na Avenida Brasil, nº 548, Centro.

Atualmente, a gestão, o funcionamento e a manutenção direta desse ativo imobiliário pela Secretaria da Administração geram custos operacionais contínuos que oneram o erário municipal. A infraestrutura exige ações constantes de zeladoria, limpeza, conservação e vigilância para mitigar a deterioração física natural do prédio e de seus equipamentos.

Diante das limitações orçamentárias e operacionais da máquina pública, identifica-se o problema da ineficiência na manutenção autônoma do espaço e a subutilização de seu potencial econômico, tornando necessária a transferência de sua gestão, conservação e exploração comercial para o setor privado.

Desse modo, a delegação à iniciativa privada garantirá maior eficiência na administração e exploração do espaço, reduzindo drasticamente os custos operacionais diretos suportados pelo Município com a manutenção ordinária do complexo.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONCESSÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se perfeitamente alinhada com o planejamento estratégico e operacional do Município de Ametista do Sul para o exercício de 2026 e subsequentes. A iniciativa atende às diretrizes da gestão municipal no que tange à desoneração do custeio administrativo, uma vez que a transferência dos encargos de manutenção e zeladoria ordinária do Ginásio Municipal de Esportes ao parceiro privado desonera as dotações orçamentárias da secretaria.



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONCESSÃO

Os requisitos da contratação definem as condições indispensáveis para que a concessão de uso atinja os objetivos de interesse público, garantindo a integridade do patrimônio, a segurança jurídica e a viabilidade operacional do objeto. Para tanto, deverão ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

3.1 A concessionária assumirá a responsabilidade pela administração, venda de horários esportivos e exploração comercial das dependências do Ginásio Poliesportivo Municipal (edificação com 1.057,43 m², localizada na Av. Brasil, nº 548, Centro).

3.2 Fica autorizado ao parceiro privado explorar comercialmente o espaço mediante:

- a) A comercialização e venda de horários para a prática de modalidades esportivas aos interessados;
- b) A exploração comercial da área destinada à copa e cozinha;
- c) A locação das dependências para eventos festivos, atividades sociais, culturais e desportivas em geral.

3.3 A aquisição, montagem, instalação e a respectiva manutenção preventiva e corretiva de todos os bens móveis, eletrodomésticos e utensílios necessários para a exploração da copa e cozinha correrão por conta e ônus exclusivos do licitante vencedor.

3.4 Caberá exclusivamente ao licitante vencedor a execução integral dos serviços de limpeza, higienização e conservação ordinária de todas as dependências internas e comuns do ginásio (quadra, arquibancadas, banheiros, vestiários e copa).

3.5 Fica assegurada ao Município a prerrogativa de utilizar gratuitamente o Ginásio Poliesportivo por até 02 (duas) vezes por semana, além de datas específicas para a realização ou coordenação de eventos próprios ou de terceiros por ele apoiados.

3.6 A Prefeitura notificará o concessionário por escrito com uma antecedência mínima de 05 (cinco) dias sobre a realização dos eventos institucionais.

3.7 Nos dias em que o ginásio estiver sendo utilizado pelo Município para seus eventos (organizados ou coordenados por ele), o direito de exploração comercial da copa e da cozinha ficará suspenso, não pertencendo as receitas e o uso do espaço ao licitante vencedor nessas datas.

3.8 Todos os produtos alimentícios e bebidas comercializados na copa deverão observar rigidamente as normas vigentes de saúde pública, higiene, armazenamento e acondicionamento.





3.9 O estabelecimento, as mercadorias e todos os equipamentos instalados pelo vencedor estarão permanentemente sujeitos à inspeção e fiscalização da Vigilância em Saúde.

3.10 Caberá ao concessionário respeitar e manter desimpedidos os dispositivos de segurança existentes, tais como portas de emergência com barras antipânico e sistema de hidrantes, em conformidade com o alvará vigente do Corpo de Bombeiros.

3.11 O concessionário deverá efetuar o recolhimento mensal do valor da concessão até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da utilização do espaço.

3.12 Como requisito de equilíbrio econômico-financeiro preestabelecido na avaliação técnica do imóvel, as despesas ordinárias decorrentes do consumo de energia elétrica e fornecimento de água do Ginásio serão de responsabilidade e custeio exclusivo do Município de Ametista do Sul, permanecendo o concessionário isento destas faturas específicas.

Conforme artigo 165 da Lei 14.133/2021, dentre as hipóteses de sanção estão a advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação; multa conforme previsto no § 3º, Art. 156 da Lei 14.133/2021; suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos; impedimento de licitar e de contratar com a Administração pelo prazo de até cinco anos; além de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

Os contratos administrativos regulados pela Lei nº 14.133/2021 têm a possibilidade de serem encerrados de três maneiras: de forma unilateral pela Administração; por acordo mútuo entre as partes; ou por decisão emitida por um órgão arbitral ou judicial, conforme previsto no artigo 138 da lei supracitada.

Recomenda-se que a contratação seja realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por maior oferta, nos termos do art. 15, inciso II, da Lei Federal nº 8.987/1995, e do art. 17, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para a concessão de uso onerosa e administração do Ginásio Poliesportivo Municipal, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título de habilitação nos termos do art. 62 e 66 da Lei nº 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



A definição das quantidades para a presente concessão de uso onerosa baseia-se na unidade de tempo necessária para a amortização dos investimentos iniciais do parceiro privado e regularidade da prestação dos serviços de administração e zeladoria. A estimativa foi fixada em 12 (doze) meses, correspondendo ao período inicial de vigência e execução referencial do contrato.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Ao considerar as alternativas disponíveis para a resolução do problema público identificado, a Secretaria da Administração analisou as opções técnicas e modelos de gestão disponíveis no mercado para a operacionalização e manutenção do Ginásio Poliesportivo Municipal, avaliando as vantagens e desvantagens de cada cenário:

1. Manutenção da Gestão Direta pelo Município (Status Quo).

Descrição: O Município permaneceria responsável direto pela administração de horários, contratação de pessoal para zeladoria, vigilância, limpeza diária e gestão da copa.

Inviabilidade: Esta alternativa mostra-se ineficiente, pois perpetua a necessidade de mobilização de servidores e aplicação de recursos do orçamento público para o custeio diário de manutenção ordinária. Além disso, a máquina pública não possui a mesma agilidade de mercado para a captação de eventos e otimização da exploração comercial da copa.

2. Locação Imobiliária Comum (Locação Pura)

Descrição: Realização de um contrato de locação tradicional do prédio nos moldes estritamente privados.

Inviabilidade: A locação pura impediria o Município de intervir na programação ou reservar o espaço para suas atividades institucionais. O mercado imobiliário local pratica a locação com transferência total da posse, o que inviabilizaria o compartilhamento do ginásio para os projetos comunitários e eventos oficiais da Prefeitura.

3. Concessão de Uso Onerosa com Compartilhamento de Espaço (Solução Selecionada)

Descrição: Transferência da gestão, serviços de limpeza, conservação de bens móveis e exploração econômica da copa e de horários desportivos para a iniciativa privada por meio de licitação, mantendo a propriedade do imóvel e o direito de uso institucional reservado ao Município.



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



Vantagens e Justificativa da Escolha: Esta é a alternativa mais vantajosa para o interesse público, especialmente considerado que as pesquisas de mercado realizadas por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado confirmaram que há plena viabilidade e interesse comercial na exploração do espaço, fixando um valor locatício referencial de R\$ 3.200,00 mensais. Além disso, o Município deixa de gastar com insumos de limpeza e zeladoria predial, transfere ao concessionário o custo de instalação de móveis e equipamentos da copa e passa a receber uma outorga mensal (receita não tributária).

Conclui-se que, diante do estudo comparativo, a Concessão de Uso Onerosa consolidou-se como a única alternativa capaz de conjugar a redução de despesas administrativas com a otimização social e patrimonial do imóvel.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONCESSÃO

A estimativa do valor econômico da presente concessão de uso onerosa foi balizada por um rigoroso estudo de mercado imobiliário local, garantindo que o piso de partida para a disputa pública reflita o justo valor locativo de mercado e assegure a modicidade e o equilíbrio econômico-fiduciário do contrato.

Para a determinação do valor justo da outorga mensal, a Administração Pública baseou-se em 03 (três) pareceres técnicos e laudos de avaliação emitidos por profissionais habilitados em maio de 2026, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em estrita observância às normas da ABNT NBR 14.653:

Laudo de Avaliação 01 (Berlatto Corretor de Imóveis – 19/05/2026): estimou o valor locativo mensal do imóvel em R\$ 2.500,00, admitindo uma variação comercial de 10% para mais ou para menos.

Laudo de Avaliação 02 (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Eduardo Corretor de Imóveis – 21/05/2026): Concluiu fundamentadamente que o justo valor mensal de mercado para a locação/concessão do complexo é de R\$ 3.200,00.

Laudo de Avaliação 03 (Laudo Técnico - Eng^a Fabiana Pilonetto – 21/05/2026): Por meio de tratamento técnico e ponderação de benfeitorias, fixou o valor locativo de mercado em R\$ 3.200,00 mensais.

Diante disso, adotou-se o valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais como lance mínimo inicial (piso de outorga) para o certame. Esta escolha justifica-se pela convergência técnica majoritária entre o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)





e o Laudo Técnico de Engenharia Civil.

Com base no quantitativo de tempo planejado para a execução contratual inicial, os valores econômicos de referência para a licitação estão consolidados abaixo:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Concessão de Uso do Ginásio Municipal para Administração e Exploração Comercial (Edificação com área de 1.057,43 m ² , localizada na Av. Brasil, nº 548, bairro Centro, na cidade de Ametista do Sul/RS.	MES	12,00	3.200,00	38.400,00

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na concessão de uso onerosa do Ginásio Poliesportivo Municipal para a iniciativa privada pelo período de 12 meses, unificando a gestão esportiva e a exploração comercial do espaço em um lote único. Essa modelagem jurídica e operacional visa desonerar a Administração Pública dos custos e da gestão diária do imóvel, transferindo a responsabilidade de manutenção ordinária para o setor privado e convertendo o complexo em um polo dinâmico de lazer.

Sob esse modelo, o parceiro privado terá o direito de explorar economicamente o local por meio da locação de horários desportivos, realização de eventos e operação da copa, assumindo em contrapartida os encargos de limpeza e conservação diária do espaço.

Para viabilizar a sustentabilidade do negócio e garantir o interesse público, o Município mantém o direito de utilizar o ginásio gratuitamente em datas institucionais e preserva sob sua responsabilidade o custeio estrutural do patrimônio, arcando com as grandes reformas prediais e com as despesas de água e energia elétrica.

Assim, a solução resguarda a função social do imóvel e garante o ingresso de receitas não tributárias ao erário.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Nesse contexto, concluiu-se pelo não parcelamento do objeto, estruturando a concessão em um lote único e indivisível. Essa decisão fundamenta-se na inviabilidade técnica e operacional de separar as atividades de gestão de horários desportivos da exploração comercial da copa e cozinha, uma vez que ambas as demandas estão intrinsecamente interligadas no espaço físico do Ginásio Poliesportivo Municipal.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

O principal resultado econômico e fiscal pretendido é a conversão de um ativo imobiliário que gerava despesas de custeio em uma fonte de receita não tributária previsível para o Município. Além do ganho financeiro direto com a outorga, o certame busca desonerar o erário municipal dos custos recorrentes com materiais e mão de obra voltados à limpeza, higienização e manutenção ordinária das dependências do ginásio.

Sob a ótica administrativa e operacional, pretende-se alcançar a otimização na gestão diária do imóvel de 1.057,43 m². Ao delegar ao parceiro privado tarefas burocráticas e comerciais, como a venda e controle de horários desportivos, a atração de eventos sociais e o gerenciamento da copa, a Secretaria da Administração racionaliza o uso de seus recursos humanos, liberando servidores para atuarem em outras demandas finalísticas da pasta.

Finalmente, no âmbito social e de preservação patrimonial, o resultado esperado é a entrega de um espaço público mais dinâmico, seguro, limpo e atraente para a comunidade de Ametista do Sul. A solução atinge esse objetivo de forma equilibrada: preserva o patrimônio público por meio de fiscalizações contínuas da Vigilância em Saúde e da manutenção dos bens móveis pelo concessionário, enquanto resguarda o interesse social ao garantir que o Município utilize as instalações gratuitamente para seus projetos comunitários, esportivos e eventos oficiais coordenados pela municipalidade.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br



Antes da formalização do contrato de concessão de uso com a empresa selecionada para a gestão do Ginásio Poliesportivo Municipal, é imprescindível a realização de algumas providências essenciais visando garantir a eficácia, o interesse público e a legalidade da concessão. As seguintes etapas serão adotadas como parte do processo de preparação prévia:

1. **Elaboração do Termo de Referência:** Elaboração detalhada do Termo de Referência da concessão, que engloba todas as informações essenciais do imóvel, como o escopo da exploração comercial, as especificações técnicas da estrutura, o valor estimado da outorga mensal e as regras de compartilhamento do espaço com o Município. O Termo de Referência servirá como diretriz absoluta durante a contratação e a execução do objeto.

2. **Elaboração do Edital de Licitação:** Preparar o edital da licitação, incluindo todos os detalhes relevantes da concessão onerosa, como o critério de julgamento por Maior Oferta, as exigências operacionais, prazos de pagamento e as obrigações das partes, assegurando a legalidade e a ampla competitividade no certame.

3. **Redigir a minuta do contrato de concessão de uso,** detalhando de forma clara as obrigações de ambas as partes, especificando que a limpeza e a manutenção de bens móveis competem à concessionária, enquanto a infraestrutura e os insumos básicos (água e luz) ficam a cargo do Município;

4. **Encaminhamento do processo para análise jurídica:** submeter os autos à Procuradoria Jurídica para avaliar a conformidade legal do processo licitatório, da minuta do edital e do contrato, assegurando que todos os procedimentos estejam em estrita consonância com a Lei nº 14.133/2021 e com os interesses da Administração Pública;

5. **Publicação do Edital:** Publicar o edital em conformidade com as regras e prazos estabelecidos pela legislação aplicável, garantindo a transparência e a participação de empresas e investidores interessados;

6. **Resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnações,** caso sejam apresentados;

7. **Recebimento e Análise das Propostas:** Coordenar a sessão pública para o recebimento das propostas econômicas e realizar a análise minuciosa da documentação de habilitação, verificando o cumprimento dos requisitos de capacidade técnica e compatibilidade com o objeto.





8. Julgamento e Adjudicação: Conduzir a fase de lances competitivos, classificar as propostas com base no critério de maior oferta de outorga mensal, declarar o vencedor e adjudicar o objeto da concessão à empresa habilitada.

9. Homologação e Registro de Compromisso Executivo: Homologar o resultado do certame e formalizar o registro administrativo da receita futura para o erário.

10. Assinatura do Contrato: Formalizar a assinatura do contrato de concessão de uso com o licitante vencedor.

11. Publicação do Extrato do Contrato: Publicar o interior teor do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme exigido pela legislação, bem como extrato do mesmo em jornal de grande circulação a fim de dar publicidade ao acordo firmado.

12. Acompanhamento e Fiscalização: Estabelecer a comissão ou designar o servidor responsável pela fiscalização da concessão, que monitorará de perto o cumprimento rigoroso do contrato, bem como avaliará continuamente as condições de higiene e limpeza do ginásio, a regularidade do pagamento das outorgas mensais até o 5º dia útil, a conservação dos bens móveis, as vistorias da Vigilância em Saúde e o respeito aos dias de uso reservados para os eventos institucionais do Município.

A adoção dessas providências prévias é crucial para assegurar que a concessão de uso ocorra de maneira transparente, conforme a legislação vigente, e que a exploração do espaço e a preservação do patrimônio ocorram de forma eficiente e dentro dos parâmetros estabelecidos.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a administração e exploração do ginásio podem ser supridos apenas com a concessão ora proposta.

Os serviços de gestão do espaço que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza jurídica e operacional do objeto — que se restringe à concessão de uso onerosa de uma edificação urbana já construída, consolidada e regularizada —, este estudo não identificou a ocorrência de impactos ambientais significativos decorrentes da contratação.





Como a execução do contrato não envolve a realização de obras civis, ampliações estruturais ou supressão de vegetação por parte da concessionária, os riscos de degradação ao meio ambiente são considerados nulos ou desprezíveis.

Não obstante, embora não tenham sido mapeados impactos de natureza estrutural, caberá exclusivamente ao licitante vencedor observar as normas vigentes de posturas e de vigilância sanitária no manejo diário do imóvel.

Isso inclui o correto acondicionamento e a destinação adequada dos resíduos sólidos (lixo comum e reciclável) gerados pelas atividades esportivas e pela exploração comercial da copa e cozinha, utilizando para tanto o sistema regular de coleta e escoamento urbano.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

LUIZ FERNANDO BELLE PADILHA
Secretário Municipal de Administração.

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

GILMAR DA SILVA
Prefeito Municipal



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027



Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000



pmametistadosul@gmail.com



ametistadosul.rs.gov.br