



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

Estudo Técnico Preliminar - 02/2024

Informações Básicas:

Setor: Departamento de Cultura e Desporto

Objeto: Concessão remunerada do Direito de uso sobre o Ginásio de Esportes

1. Notas Introdutórias

1.1. O Ginásio Municipal, localizado no centro da cidade, é um espaço público utilizado para diversas finalidades desportivas, recreativas, culturais e de lazer. É o maior espaço desta natureza disponível no Município e possui estrutura e espaço para comportar grandes eventos.



2. Descrição da necessidade

2.1. A necessidade a ser resolvida é a concessão onerosa de direito real do uso do ginásio municipal de esportes para manter o local conservado, higienizado e em condições de uso permanente.

2.2. Na presente concessão, o objetivo é garantir a ocupação sustentável do espaço, garantindo fluxo fixo de pessoas e reconhecimento do Ginásio de Esportes como centro esportivo e cultural de eventos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenador do Departamento de Cultura	Alison Mithiel Both

4. Descrição dos Requisitos da Contratação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

4.1. Os requisitos de contratação necessários ao atendimento da necessidade são os seguintes:

4.1.1. O serviço em tela tem natureza continuada, tendo em vista que sua interrupção pode comprometer o bom andamento das atividades do Ginásio Municipal, pelo prazo de 5 (cinco) anos prorrogáveis por igual período, nos termos da Lei Municipal nº 2.882, de 03 de agosto de 2023.

4.1.2. A execução do serviço deverá atender aos seguintes parâmetros de sustentabilidade, os quais constituem obrigações da futura contratada:

4.1.2.1. Realizar uso racional de água e energia, de forma a evitar desperdícios;

4.1.2.2. Colaborar para separação dos resíduos recicláveis.

4.1.3. Deverá a Contratada obter e manter válida licença sanitária junto à Vigilância Sanitária Municipal, Estadual ou Federal, conforme necessário.

4.1.4. Durante a vigência da Cessão de Uso, a cessionária ficará responsável pela segurança, limpeza, manutenção, conservação e fiscalização da área física disponibilizada e/ou utilizada (Ginásio Municipal e entorno), comprometendo-se, salvo autorização em contrário, a entregá-la, ao término do contrato, nas mesmas condições em que inicialmente se encontrava.

4.1.5. Qualquer modificação física, reforma e outra mudança na instalação hidráulica ou elétrica, deverá ter autorização prévia através de requerimento, que, uma vez aprovado, eximirá a Contratante de responder por eventual ação indenizatória pelas benfeitorias.

4.1.6. Serviço continuado, sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva;

4.1.7. O contrato terá vigência inicial de 05 (cinco) anos, com possibilidade de uma prorrogação de igual período;

4.1.8. A empresa será responsável pelo pagamento de 25% da energia elétrica e 100% do fornecimento de água no local.

4.1.9. Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

3.2 Concessões pesquisadas através do sistema informatizado Licitacon, do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul, com fins a análise comparativa de especificações obrigações do concessionário:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

PREGÃO PRESENCIAL N.º 01/2023

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Objeto: Concessão onerosa de área, identificado como espaço integrante do prédio da sede do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, localizado na Avenida de Aureliano de Figueiredo Pinto, n.º 80, 3.º andar, Torre Sul, Bairro Praia de Belas, em Porto Alegre, destinado à exploração de restaurante (no formato “prato básico do dia”) e cafeteria.

(...) 3.1.6 – A CONTRATADA ressarcirá o consumo mensal de energia elétrica, água e gás, quantificado nos medidores instalados junto às áreas ocupadas, no 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido no Fundo de Reaparelhamento do Ministério Público, Banrisul, Agência 0835, C.C. 03.206064.0-2.

(...) 3.1.9 – A CONTRATADA poderá providenciar a adequação do local, mediante a realização de obra, ou a inclusão de equipamentos e/ou mobiliário que entender necessária para a perfeita execução do objeto, desde que aprovada prévia e expressamente pelo CONTRATANTE.

(...) 3.1.16 - Fica a CONTRATADA, de qualquer sorte, sujeita a arcar com a desinsetização, desratização, limpeza, higienização e pintura do espaço objeto da concessão de uso.

(...) 3.1.19 – É responsabilidade da CONTRATADA a segurança de suas mercadorias, equipamentos e mobiliário.

(...) 3.1.20 – Quaisquer acontecimentos relativos à segurança deverão ser imediatamente informados pela CONTRATADA à CONTRATANTE.

(...) 3.2.1.3 – Para atendimento de demandas excepcionais, a CONTRATANTE, mediante comunicação por escrito expedida com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, poderá solicitar adequação de horários.

(...) 3.3.1.1 – A CONTRATADA observará a legislação vigente quanto à temperatura e manipulação dos alimentos.

(...) 3.3.1.2 – Todos os gêneros, condimentos ou quaisquer outros componentes utilizados na elaboração das refeições, bem como de seus acompanhamentos e complementos, serão, obrigatoriamente, de primeira qualidade, encontrando-se em perfeitas condições de conservação, higiene, apresentação e dentro do prazo de validade estabelecido pela legislação em vigor e atestado pelo fabricante ou fornecedor.

(...) 5.10 – Projeto industrial: A CONTRATADA deverá respeitar, fidedignamente, a legislação vigente em relação ao projeto industrial (Portaria MS n.º 1.428/93), devendo elaborar, no prazo de até 30 (trinta) dias após a publicação da súmula do presente ajuste na imprensa oficial Manual das Boas Práticas, do qual fará uso.

(...) 5.11.3 – A CONTRATADA deverá obedecer à legislação reguladora da espécie em vigor, e, em especial, às normas editadas pela Secretaria da Saúde e pelo Ministério do Trabalho, no que concerne à higiene e segurança do trabalho, observando a Resolução nº 216/2004 – ANVISA, que trata das “Boas Práticas para Serviços de Alimentação”, devendo ser implementados os Procedimentos Operacionais Padronizados – POPs a seguir: a) higienização de instalações, equipamentos e móveis; b) controle integrado de vetores e pragas urbanas; c) higienização do reservatório; d) higiene e saúde dos manipuladores (empregados da contratada).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

MUNICÍPIO DE LAJEADO/RS - CONTRATO DE CONCESSÃO PARA EXPLORAÇÃO ONEROSA DA COPA E COZINHA DO PAVILHÃO 01 DO PARQUE DO IMIGRANTE Nº 008-04/2020.

OBJETO: Concessão para exploração onerosa da Copa e cozinha (bar) com aproximadamente 50,00m², localizada dentro do pavilhão 01 do Parque do Imigrante, à Av. Alberto Müller, Bairro Alto do Parque, neste município de Lajeado/RS.

FORMA DE REMUNERAÇÃO: O CONCESSIONÁRIO pagará ao CONCEDENTE o valor mensal de R\$ 1.020,00 (um mil e vinte reais), perfazendo o valor de R\$ 12.240,00 (doze mil, duzentos e quarenta reais), no período de um ano, sendo convertido em VRM – Valor de Referência Municipal, com valor unitário atual de R\$ 453,75 (quatrocentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), resultando 2,2479338 VRMs mensais, corrigido anualmente, conforme variação do referido índice.

MANUTENÇÃO E REPARO DO IMÓVEL: Faz parte da concessão, a manutenção do ambiente interno concedido, mais a guarda e conservação dos bens móveis pertencentes ao patrimônio público deixado no local, conforme relação de bens constante no anexo I do Edital de Concorrência nº 11-03/2019, parte integrante do presente contrato, independentemente de transcrição

PRAZO: 12 MESES, RENOVÁVEIS ATÉ 60 MESES.

5. Justificativa e objetivo da contratação

5.1. O objeto do presente instrumento é a Concessão Onerosa de Uso Real do Ginásio Municipal de Esportes. A realização da concessão justifica-se para fomentar a circulação de pessoas de forma fixa, estruturar a utilização noturna e aos finais de semana com atendimento de copa, cozinha e limpeza do local. Atividade esta, impossível de ser executada satisfatoriamente pela Administração Pública.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Para a estimativa dos preços da contratação, foram utilizadas como parâmetros para o levantamento de preços, as disposições contidas nos seguintes normativos: **Da metodologia aplicada à política de preços.**

Em consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas no dia 10/04/2024, com os parâmetros “Concessão Onerosa Ginásio Municipal de Esportes” e filtro “RS”, foram encontrados os seguintes parâmetros referenciais:

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA nº 14/2024 – Município de Fazenda Vila Nova. Objeto: Concessão de uso a título oneroso, de bar/cantina e quadra de esportes do ginásio municipal. Lance mínimo: R\$ 434,39.

Porém os itens como prazo de contrato, valor de locação de quadra, exigência de curso profissionalizante no ramo de alimentação, taxas de energia elétrica e abastecimento de água não condizem com as



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

especificações do objeto da concessão pretendida.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na exploração e operação comercial de serviços de copa, cozinha, limpeza e agendamento de horários para a prática esportiva do Ginásio Municipal de Esportes.

7.2. Execução do Serviço:

A Concessionária caberá, obrigatoriamente:

7.3.1 Conservar o ambiente interno e externo limpo e em condições de uso;

7.4 Ceder o espaço a outros segmentos sociais, culturais e desportivos da Comunidade local, mediante termo próprio;

7.5 Arcar com 25% (vinte e cinco por cento) dos custos de energia elétrica e 100% (cem por cento) do abastecimento de água e da manutenção (exceto da quadra esportiva e lâmpadas da quadra) e conservação do local e arredores.

7.6 Realizar a limpeza dos banheiros, vestiários, quadra, arquibancadas, fornecendo os materiais de limpeza e fazendo o recolhimento de lixo, mantendo o imóvel em condições permanentes de uso.

7.6.1 Efetuar a limpeza do local objeto desta concessão logo após os eventos, mantendo o ambiente limpo e higienizado, possibilitando seu uso na sequência;

7.6.2 Fornecer o material de higiene necessário ao funcionamento do local (Papel toalha, papel higiênico, entre outros), em quantidade suficiente, efetuando a reposição sempre que necessário (exceto quando o espaço for utilizado em Eventos/Programações da Administração Municipal).

7.7 Efetuar a cobrança das taxas de utilização que poderão ser praticados pela Concessionária, de acordo com aqueles estabelecidos no Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 2626/2021).

7.8 Zelar pela ordem do estabelecimento e suas dependências.

7.9 Entregar o imóvel concedido, no mesmo estado em que o recebeu ao final da concessão ou quando de sua rescisão.

7.10 Todos os equipamentos, materiais, utensílios necessários e em quantidade suficiente ao pleno funcionamento dos serviços de copa e cozinha, bem como o atendimento ao público, deverão ser providenciados e disponibilizados pela concessionária e serão de sua inteira responsabilidade, inclusive a retirada dos mesmos ao final da concessão.

7.11 Todas as despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção (com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

exceção da quadra esportiva, lâmpadas da quadra) do bem imóvel cedido correrão por conta da concessionária.

7.12 O prazo para início da concessão será imediato após a emissão do contrato.

7.13 Será permitida a sublocação do espaço pela Concessionária, somente para atividades de finalidade esportiva, desde que seja solicitada autorização prévia e justificada juntamente ao Departamento de Cultura e Desporto do Município.

7.14 Ressalte-se que a concessão estabelecida pela presente licitação não garante direito de exclusividade aos concessionários, podendo, em eventos autorizados pelo Município ser transferido para terceiros.

7.15 Qualquer benfeitoria que o concessionário pretenda realizar no imóvel concedido deverá obter a aprovação prévia do Município.

7.16 Os eventos em que a Administração Municipal estiver inserida como parceira, patrocinadora, promotora e/ou apoiadora terão prioridade de agenda, bem como de exploração de todo o objeto de concessão, desde que, agendados previamente junto à Concessionária.

7.17 A vigência da concessão de uso será pelo período de 05 (cinco) anos, admitida a prorrogação por igual período, podendo ser rescindida a qualquer momento, por interesse público, assim como o Município resguarda-se à sua ocupação para realização de eventos públicos.

Ao município compete:

7.18 - Manter seguro do imóvel e suas instalações.

7.19 - Liberação dos Bombeiros e adequação, se for o caso, conforme laudo, para todos os eventos a serem realizados pela Administração Municipal.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. Trata-se da Concessão remunerada do Direito de uso sobre o Ginásio de Esportes

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): mínimo o valor de **R\$ 1.060,00 (um mil e sessenta reais)**

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. O parcelamento da solução da contratação objeto do presente estudo preliminar não demonstra ser vantajosa para o Município de Santa Clara do Sul, na medida que, sua divisão não se mostra interessante, por não se apresentar economicamente viável, com possibilidade de perda de escala, conforme entendimento da Súmula 247 do TCU:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

[...]

"É imprescindível que a divisão do objeto seja técnica e economicamente viável e não represente perda de economia de escala."

10.2. Não verifica-se viável a divisão pela natureza da concessão pretendida, bem como pela inviabilidade de divisão do espaço objeto da concessão ao perfil de empreendimento pretendido.

10.3. Diante do exposto, opta-se em realizar a licitação por meio da modalidade **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA**, que tem como tipo o de Maior lance ofertado.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e/ou interdependentes ao objetopretendido, nem há pretensão de realizar contratações futuras para que o objetivo dessa contratação seja atingido, razão pela qual esse item não será considerado no planejamento.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A fim de poder proporcionar a população um espaço para prática de esportes, o objetivo é que possa estar aberto para prática esportiva, podendo oferecer um espaço onde os grupos possam se reunir, confraternizar através do espaço existente, fazer uso da quadra esportiva e trazer sua família. Com a exploração por parte do Cessionário, poderá ser oferecido, bebidas e lanches o que proporcionará mais comodidade os usuários.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Além da realização do processo licitatório, acompanhar e fiscalizar a manutenção e limpeza do espaço.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não há impactos ambientais significativos para esta contrata

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a existência de soluções no mercado que atendem os requisitos da contratação demandada, e ainda todo o universo de fornecedores existente no mercado, constata-se que a contratação é perfeitamente viável.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL
Município criado pela Lei Estadual 9.621/92

16. Responsáveis

Alison Mithiel Both
Coordenador do Departamento de Cultura