



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº. 154

- Fone: (47) 3556-0044

administracao@santaterezinha.sc.gov.br

- CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89.199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

1. OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo embasar a **CONCESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO CENTRO INTEGRADO DE ESPORTES E LAZER - OSMAR CAPISTRANO**, localizado no Parque Mata Nativa, Rodovia SC-114, Km 01, município de Santa Terezinha/SC.

O imóvel é composto de um bar com 4,99m², uma cozinha com 11,69m², um depósito de alimentos com 3,14m², um banheiro com 4,77m², uma sala de administração com 18,42m², um depósito com 3,58 m², dois vestiários com 81,68m² cada, banheiros masculinos com 34,06m², banheiros femininos com 45,05m², uma quadra poliesportiva com 800m², uma cabine de transmissão com 25,09m², com área total de 2.284,97m².

A concessão tem a meta de atender aos usuários, no qual a Concessionária poderá explorar comercialmente os serviços, dentre os quais, destacam-se: a exploração dos horários de jogos e os serviços de copa e cozinha.

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Esportes, Cultura e Turismo	Rodrigo Symczacka

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo tem origem na necessidade desta Administração Pública em formalizar a Concessão de Uso de Bem Público a título oneroso, para fins de implantação, manutenção e exploração comercial de serviços de bar/lanchonete/restaurante, integrante da área localizada no Centro Integrado de Esportes e Lazer - Osmar Capistrano, devidamente autorizada através da Lei Municipal nº. 956/2025.

Justifica-se a opção de conceder o uso do referido um bem público a título oneroso para exploração comercial por um particular pelos seguintes motivos:

I. Geração de receita: A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode gerar receita para o município por meio do pagamento de contraprestações, como aluguel, royalties ou percentual sobre o faturamento. Esses recursos podem ser destinados para investimentos em infraestrutura, serviços públicos, programas sociais e outras necessidades municipais.

II. Estímulo ao desenvolvimento econômico: Ao permitir que particulares explorem comercialmente um bem público, o município pode estimular o desenvolvimento econômico local, gerando empregos, renda e oportunidades de negócios na região. Isso pode atrair investimentos privados, fomentar o empreendedorismo e promover o crescimento sustentável da economia municipal.

III. Melhoria da utilização dos recursos públicos: A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode permitir uma melhor utilização dos recursos públicos, uma vez que o particular assume os custos e responsabilidades relacionados à operação, manutenção e gestão do bem. Isso pode resultar em economias para o município e otimização da gestão dos seus ativos.

IV. Inovação e qualidade dos serviços: A participação do setor privado na exploração comercial de bens públicos pode trazer inovação, eficiência e melhoria na qualidade dos serviços prestados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº. 154

- Fone: (47) 3556-0044

administracao@santaterezinha.sc.gov.br

- CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89.199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

Empresas privadas frequentemente têm recursos e expertise para investir em tecnologia, capacitação e modernização, resultando em benefícios para os usuários e para a comunidade como um todo.

V. Diversificação da oferta de serviços: A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode permitir a diversificação da oferta de serviços disponíveis na cidade, atendendo às demandas da população por produtos e serviços específicos. Isso pode contribuir para a dinamização do comércio local, o fortalecimento da economia e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

VI. Foco nas atividades essenciais: Ao transferir a responsabilidade pela operação e gestão de determinados bens públicos para o setor privado, o município pode concentrar seus esforços e recursos nas atividades essenciais e prioritárias, como saúde, educação, segurança pública e infraestrutura básica.

Essas são as principais justificativas para que o município conceda o uso do referido bem público a título oneroso para exploração comercial por um particular. No entanto, é importante que a presente concessão leve em consideração as características específicas do bem, as necessidades da comunidade e os objetivos de desenvolvimento local.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A outorga da concessão de uso de bem público para exploração comercial do Centro Integrado de Esportes e Lazer - Osmar Capistrano, está prevista na Lei Municipal nº. 956/2025, bem como está alinhada com os demais instrumentos de planejamento do Município. Além disso, não se aplica ao plano anual de contratações, uma vez que se trata de geração de receitas para o município.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do certame, pessoas jurídicas regularmente constituídas, com inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública e pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital competente.

Como a licitação objetiva garantir a isonomia, a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e promover o desenvolvimento sustentável, toda exigência editalícia precisa limitar-se ao estritamente necessário ao certame para que não haja restrição a sua competitividade.

Os requisitos da contratação, exigidos para a Concessão Onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo incluirá todas as informações necessárias para que os interessados possam 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 no momento da apresentação da proposta.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A concessão será para fins de exploração comercial do local, sendo o prazo de vigência da contratação de 12 (doze) meses, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº.14.133/2021.

A contratação se trata de concessão a título oneroso do direito de uso do Centro Integrado de Esportes e Lazer, visando sua gestão e manutenção, com permissão para explorar o espaço comercialmente.

6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

O art. 18, § 1º, V da Lei nº.14.133/2021 diz que o levantamento de mercado se trata da “análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar”. É o procedimento adotado para verificar as condições e exigência do mercado fornecedor para a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº. 154

- Fone: (47) 3556-0044

administracao@santaterezinha.sc.gov.br

- CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89.199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

necessidade levantada, de modo a possibilitar a compatibilidade entre os requisitos propostos pela área demandante e as possíveis soluções que o mercado fornecedor pode proporcionar.

Solução 1 - Concessão Para Iniciativa Privada (Licitação Pública)

A administração licita a exploração das áreas, repassando a gestão e manutenção ao concessionário em troca de arrecadação. Reduz custos e melhora a infraestrutura, mas exige fiscalização rigorosa.

Vantagens:

- Redução de custos com manutenção e operação das áreas concedidas.
- Melhoria na infraestrutura e qualidade dos serviços oferecidos.
- Geração de empregos diretos e indiretos.
- Aumento da arrecadação para o município por meio de taxas ou percentuais sobre a receita da concessionária.

Desvantagens:

- Perda de controle direto sobre a gestão dos espaços.
- Risco de descumprimento contratual por parte do concessionário.
- Possível necessidade de fiscalização contínua para garantir a qualidade dos serviços.

Solução 2 – Parceria Público-Privada (PPP)

O setor público e uma empresa compartilham investimentos e responsabilidades, garantindo maior controle e qualidade nos serviços. Contudo, envolve burocracia e riscos financeiros.

Vantagens:

- Compartilhamento dos custos de investimento e manutenção entre a administração pública e a empresa privada.
- Possibilidade de maior controle sobre os serviços prestados, garantindo o interesse público.
- Estruturação de contratos mais flexíveis e adaptáveis às necessidades da população.

Desvantagens:

- Processo burocrático e mais complexo para firmar a parceria.
- Dependência da empresa parceira para execução das melhorias.
- Risco de inviabilidade financeira caso a concessão não gere o retorno esperado.

Solução 3 – Gestão Direta pela Administração Pública

A administração assume total controle sobre os espaços, garantindo reinvestimento das receitas. Porém, exige alto custo de manutenção e pessoal especializado, podendo comprometer a eficiência.

Vantagens:

- Controle total sobre os serviços e preços praticados.
- Maior flexibilidade para adaptar os espaços às demandas da população.
- Possibilidade de reinvestir diretamente os lucros na melhoria do próprio ginásio.

Desvantagens:

- Alto custo de manutenção e operação.
- Necessidade de contratação de pessoal especializado para administração.
- Risco de ineficiência na gestão e falta de recursos para investimentos contínuos.

A concessão para a iniciativa privada se apresenta como a melhor solução por garantir a otimização dos espaços do ginásio sem onerar a administração pública. Com a transferência da gestão e manutenção para o concessionário, há maior eficiência na prestação dos serviços e geração de empregos. Além disso, a concessão de uso pode contribuir para a integração da comunidade com o ginásio, permitindo que a população utilize a instalação para atividades esportivas e recreativas. Dessa forma, a concessão equilibra desenvolvimento econômico, qualidade dos serviços e preservação do patrimônio público; gerando receita para a administração pública e para o concessionário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº. 154

- Fone: (47) 3556-0044

administracao@santaterezinha.sc.gov.br

- CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89.199-000 - SANTA TEREZINHA - SANTA CATARINA

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor inicialmente estimado para o aluguel será de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) mensais.

A contratação pretendida não acarretará em despesa para o município, pois trata-se de cessão de uso do espaço para prestação de serviços e não compromete os recursos orçamentários do Contratante.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para que haja um melhor aproveitamento do espaço que hoje se encontra parcialmente fechado e objetivando proporcionar mais atrativos para a população, em conformidade a Lei Federal nº.14.133/2021, optou-se em realizar o Leilão Eletrônico, como critério de julgamento o de “MAIOR LANCE”, para a concessão de uso do referido espaço.

Assim, os benefícios em termos de eficiência, eficácia, economicidade e melhor aproveitamento do espaço concedido, são esperados visto que a concessão desse espaço possibilitará o atendimento à demanda da necessidade da comunidade em geral.

Com a presente concessão, espera-se que a entidade possa desenvolver suas atividades bem como garantir a manutenção do espaço público ocupado e fomentar as boas práticas esportivas e sociais na comunidade.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não há que se falar em parcelamento nesse tipo de contratação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A decisão de permitir o uso de um bem público por terceiros é uma estratégia adotada por muitos municípios como uma forma eficaz de otimizar o uso desses recursos e promover benefícios para a população. Essa abordagem é fundamentada em diversos benefícios e considerações práticas que justificam sua adoção. Oferecer a opção de alimentação e bebidas dentro do Ginásio proporcionaria mais comodidade e conforto aos frequentadores, incentivando um maior fluxo de pessoas e promovendo o uso democrático do espaço público. Além disso, a concessão desse espaço para uma lanchonete pode representar uma fonte adicional de receita para o município. Por meio do pagamento de pagamento mensal, o município poderá obter recursos financeiros que podem ser investidos em melhorias na infraestrutura do local ou em outros projetos de interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não se aplica.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e ou interdependentes.

13. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA

Avenida: Bruno Pieczarka, nº. 154

- Fone: (47) 3556-0044

administracao@santaterezinha.sc.gov.br

- CNPJ: 95.951.323/0001-77

CEP: 89.199-000

- SANTA TEREZINHA

- SANTA CATARINA

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A análise realizada demonstra que a contratação é a solução mais eficiente e adequada, alinhando se aos princípios da economicidade, da eficiência e ao interesse público.

Diante disto, Declara-se a viabilidade da contratação, considerando que atende aos requisitos técnicos, econômicos e legais necessários para o cumprimento do objeto pretendido.

Santa Terezinha/SC, 27 de junho de 2025.

Orley Havrelhuk

Secretário Municipal de Administração

Rodrigo Symczacka

Secretário Municipal de Esporte, Cultura e Lazer