



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE RODEIO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Concessão administrativa de uso, a título oneroso, além de possíveis reformas por parte do licitante vencedor, nas dependências do parque municipal "Carlo Pietro Votta", situado no bairro Ipiranga, com área 10.867,00 m².

A presente concessão tem como objetivo garantir que haja um melhor aproveitamento do espaço turístico e objetivando proporcionar mais atrativos ao roteiro Turístico da cidade de Rodeio - Santa Catarina e de todo vale do Itajaí. Pretende-se mediante concessão de uso de bem público, criar um local aprazível à população local, visitantes e turistas, para fins de implantação, manutenção e exploração de um espaço público destinado à realização de atividades turísticas, inclusive comerciais, culturais, de lazer e convivência social.

Há a necessidade de conceder o espaço Parque Carlo Pietro Votta um grande benefício para a municipalidade, com um forte ponto de atrativo Turístico do Vale do Itajaí.

O prazo da presente Concessão será de 5 (cinco) anos podendo ser prorrogado por igual período por solicitação da contratada no prazo de até 30 (trinta) dias anteriores ao vencimento do contrato e se aceito pelo Município.

A presente concessão é autorizada pela Lei Municipal N° 2297/2024.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual de 2024, tendo em vista este instrumento de governança ainda não ter sido elaborado pela Municipalidade.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratada deverá cumprir as normas e os requisitos da legislação sanitária, para alimentos, estabelecidos pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e demais órgãos. Assim como, deverá fornecer todos os alvarás de funcionamento, especialmente o sanitário.

A contratada deverá, ainda, adotar práticas de sustentabilidade e de natureza ambiental na execução dos serviços e no fornecimento de insumos, praticando o uso racional da água, a gestão de resíduos sólidos e a gestão energética eficiente.



A empresa deverá arcar com todas as despesas necessárias para a correta prestação dos serviços, como por exemplo, custos com combustíveis, pessoal, água, energia elétrica, alimentação, manutenções, benfeitorias para que sejam emitidos os alvarás e demais.

A empresa deverá seguir todas as normas de segurança necessárias e obrigatórias para a prestação dos serviços em questão, fornecendo os EPI'S, treinamentos e condições de trabalho adequadas para os seus funcionários durante a execução objeto.

Não será permitida a subcontratação do objeto em questão.

A licitante deverá apresentar as seguintes declarações/documentações:

PESSOA JURÍDICA:

➤ **DECLARAÇÕES:**

- ✓ Declaração de que atende aos requisitos de habilitação, que responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei, que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação e de que os documentos apresentados de origem não eletrônica conferem com os seus respectivos originais;
- ✓ Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- ✓ Declaração que não incorre nos impedimentos;
- ✓ Declaração que tem ciência da existência da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e deverá garantir, por seu representante legal e/ou pelo seu procurador, a confidencialidade dos dados pessoais a que tem acesso, deverá zelar e responsabilizar-se pela proteção dos dados e privacidade, respondendo pelos danos que possa causar;
- ✓ Para obtenção dos benefícios, conforme art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021, o licitante deverá apresentar declaração que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, ou seja, que ainda não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem 4,8 milhões/ano.

➤ **HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

- ✓ Comprovação de existência jurídica da pessoa, através de ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa



da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;

- ✓ Quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada;
- ✓ Documento com foto do representante legal.

➤ **HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:**

- ✓ Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- ✓ Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- ✓ Regularidade perante a Fazenda Federal;
- ✓ Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- ✓ Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativa ao Município da sede do licitante;
- ✓ Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- ✓ Regularidade perante a Justiça do Trabalho (certidão negativa de débitos trabalhistas);
- ✓ Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Observação: Os documentos poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

➤ **HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

- ✓ Certidão negativa de pedidos de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede do licitante;

➤ **PRAZO DE ENTREGA**

- ✓ O prazo para entrada em funcionamento será de sessenta dias após a assinatura do contrato de cessão.

4 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O município de Rodeio recebe grande número de visitantes e turistas, os quais circulam nos diversos atrativos turísticos da cidade. Devido ao quantitativo de pessoas que circulam nos ambientes, faz-se necessária a revitalização das instalações do parque municipal para atender a demanda de pessoas que visitam esse local, devendo observar a necessária obrigação pela regularização de uso dos espaços públicos por meio da execução de procedimento licitatório. Logo, a concessão de uso do espaço reservado justifica-se, pela necessidade de



possibilitar a oferta de serviços dignos para as pessoas que ali visitam e a comunidade e visitantes.

5 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Por se tratar de concessão mediante remuneração, não há necessidade de demonstração da dotação orçamentária.

6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Considerando a necessidade de atendimento da comunidade com esse tipo de serviço e o caráter mercantil deste tipo de contratação, não havendo pagamento direto do município à contratada, não foi realizado levantamento de mercado.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

A solução como um todo abrange a concessão remunerada de uso administrativo de espaço público destinado à exploração comercial de ambiente reservado do Parque Municipal com a prestação dos serviços de manutenção com qualidade e segurança higiênico sanitária, e cobrança pelo uso do espaço do Parque Municipal com segurança aos usuários e seus pertences, devendo a contratada providenciar:

➤ Em relação ao Quiosque:

- ✓ Aquisição e instalação dos equipamentos e mobiliário necessários, para o correto atendimento das necessidades do objeto, responsabilizando integralmente pela segurança dos mesmos;
- ✓ Deverá fornecer mesas e cadeiras de fácil higienização, em quantidade suficiente para atender a demanda, cuja composição e "design" serão previamente submetidos ao setor responsável em supervisionar a execução do contrato de concessão, para aprovação, a qual levará em conta a arquitetura e demais mobiliários do parque;
- ✓ Todos os utensílios de copa e cozinha e material descartável, que se fizerem necessários para a prestação dos serviços, tais como: pratos, talheres embalados individualmente, bandejas, xícaras, copos, paliteiros, palitos, guardanapos de papel, copos descartáveis, etc.
- ✓ Aquisição de fornecimento de todos os insumos como gêneros alimentícios, gás liquefeito de petróleo, materiais de higiene e limpeza, e descartáveis necessários a manutenção da atividade prevista;
- ✓ Comercialização de produtos (bebidas, lanches etc.) somente os relacionados e aprovados pela Diretoria de Cultura e Turismo.



- ✓ A higienização do ambiente, das dependências, dos equipamentos, dos móveis e utensílios utilizados;

- Em relação ao estacionamento:
 - ✓ Garantir a segurança dos usuários;
 - ✓ Oferecer sinalização adequada para os usuários respeitando os manuais oficiais sobre o tema;
 - ✓ Em caso de cobrança, garantir sistema de controle de entrada e saída das pessoas em tempo razoável que não comprometam o uso adequado do serviço.
 - ✓ Os valores não poderão estar em desalinho com o cobrado por serviços semelhantes na região.

- Em relação as demais estruturas de apoio ao objeto de concessão:
 - ✓ Dedetização e desratização para controle de pragas e vetores respeitando a legislação ambiental e sanitária pertinente, se for o caso;
 - ✓ A manutenção preventiva e corretiva das edificações com aprovação prévia do município.
 - ✓ Providenciar a manutenção diária da área.
 - ✓ Zelar e manter em condições de uso as áreas do parque, como bancos, corrimões, choupanas, bebedouros, murros, calçadas, ou outros serviços necessários ao perfeito funcionamento, manutenção da área prevista na concessão.
 - ✓ Manter limpo as rampas de concreto na beira da cachoeira, inclusive com a retirada de materiais que venha a ser depositados, como galhos e folhas.
 - ✓ Limpeza geral das calçadas que circundam a cachoeira.
 - ✓ Manutenção banheiros públicos bem como fornecimento do material a ser utilizado nos mesmos, como papel higiênico, papel toalha e sabonete líquido.
 - ✓ Deverá ainda: Disponibilizar recursos humanos em número suficiente incluindo fornecimento de uniformes e Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) para manutenção e serviço de atendimento aos usuários do parque.
 - ✓ Providenciar o pagamento de despesa do consumo de energia elétrica e água e demais encargos.
 - ✓ No término da vigência do Termo de Permissão, entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.
 - ✓ Responsabilizar-se por todos os ônus, direitos ou obrigações vinculadas à legislação tributária, trabalhista, previdenciária e securitária.



- ✓ Solicitar, por escrito, ao Município de Rodeio, qualquer alteração ou adaptação no espaço físico do imóvel, as quais serão efetuadas mediante a conveniência do Município.
- ✓ Cumprir todas as normas sanitárias e ambientais referentes ao ramo de atividade.
- ✓ Comunicar à Administração Municipal, de forma imediata, a necessidade de eventuais reparos ou manutenção que sejam de responsabilidade do Município.
- ✓ Providenciar, junto ao setor de tributos do Município, alvará de funcionamento.
- ✓ Colocar na entrada do parque, placa em tamanho e local visíveis aos usuários, indicando os valores do ingresso, as regras de uso do parque, bem como a informação de que o parque é explorado por particular, devidamente autorizado por lei, fazendo constar o número da lei, e a isenção do Município de Rodeio, por qualquer dano que o usuário possa sofrer.

8 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA

Para a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, será utilizado o maior preço ofertado.

9 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO

O valor mensal mínimo estipulado pela Administração Municipal para a outorga da permissão de uso do imóvel descrito será de R\$ 363,33 (trezentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos). Este valor corresponde à média das de três avaliações imobiliárias feitas por corretores de imóveis da cidade, conforme relatórios em anexo.

O valor previsto é reajustável, anualmente, contado da assinatura do contrato, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou o índice que vier substituí-lo.

O pagamento do valor proposto pela licitante vencedora deverá ser efetuado, da seguinte maneira:

- ✓ A licitante ficará isenta do pagamento pelo prazo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato da Concessão de Uso, para que emita todos os alvarás necessários para a abertura do parque à visitação.



- ✓ Os valores restantes serão faturados mensalmente, em nome da proponente vencedora, com vencimento até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência para cobrança, através de boleto a ser retirado no Setor de Tesouraria do Município.

10 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Para a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, será utilizado o maior preço ofertado.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existe no momento contratações correlatas e interdependentes.

12 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

No presente momento, o município ainda não possui o Plano Anual de Contratações.

13 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A contratação tem por objetivo possibilitar o atendimento à demanda da comunidade, turistas e pessoas que visitam o local, proporcionando maior conforto e comodidade.

Em relação à eficácia: atendimento de todas as demandas turísticas da população, bem como manutenção de patrimônio público e bem imaterial (parque natural).

Quanto à eficiência: assegurar a manutenção de patrimônio público de forma econômica à Prefeitura Municipal de Rodeio.

14 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Atualmente, o Parque deve passar por diversas reformas para atender à legislação vigente. Estas, por sua vez, ficarão a encargo da contratada, sendo de responsabilidade da Prefeitura a limpeza prévia das piscinas, antes de ceder o espaço à contratada. As futuras reformas e manutenções a partir da assinatura do contrato são de total responsabilidade da contratada.

Não haverá necessidade de adequação do espaço físico destinado à concessão de uso, pois o espaço já é destinado a esta atividade e está passando por reforma.



Entretanto, antes do início da vigência contratual a Comissão designada para a fiscalização deverá realizar a vistoria do imóvel junto com o licitante vencedor de modo que seja relatado detalhadamente o estado em que o imóvel será entregue à contratada inclusive com laudo fotográfico devendo ser descritas eventuais imperfeições, laudo esse o qual será utilizado no momento da devolução do imóvel por parte da contratada ao término do contrato. Esta vistoria também deve incluir bens móveis que venham a ser disponibilizados incluindo número e condições no momento da entrega.

Os serviços de manutenção dos móveis e equipamentos cedidos, quando houver, serão de responsabilidade e a expensas da Contratada.

15 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL

A contratada responsabilizar-se-á pelos possíveis danos ambientais, bem como multas e encargos processuais decorrentes de possível má utilização do espaço. Também deve se responsabilizar pela reciclagem do lixo produzido no Parque, bem como, o cuidado e preservação da natureza presente no local.

Todo o lixo produzido pelos visitantes também é de responsabilidade da contratada, devendo instalar lixeiras em todo o espaço do parque para possibilitar que os visitantes destinem corretamente o lixo produzido.

Também deve fiscalizar as visitas, para impedir que entrem no parque materiais que possam danificar o meio ambiente.

Parte da área sob responsabilidade da contratante encontra-se em área de preservação permanente e devem ser observadas as condicionantes estabelecidas pelo Termo de permissão de uso elaborado pela municipalidade.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela contratação.

17 - DA ENTRADA NO PARQUE:

17.1. A contratada poderá cobrar, como valor de entrada, o máximo de R\$20,00.

17.2. A contratada deverá emitir carteirinhas para os Municípios que a solicitarem, contendo nome, endereço, CPF e data de nascimento, pois estes devem ter desconto no valor de entrada, que passará a ser de R\$10,00. Para comprovação de residência no Município, a contratada poderá solicitar comprovante de residência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RODEIO
Secretaria de Administração e Finanças

17.3. As excursões com finalidade de estudos e visitas devem ser agendas previamente estarão isentas de quaisquer taxas de visitação.

Rodeio, 30 de julho de 2024.

MAGNON FREDERICO TOMAZ
Diretor de Cultura e Turismo