ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Rodeio/SC

Necessidade da Administração: CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, A TÍTULO ONEROSO, COM FORNECIMENTO DE MOBILIÁRIOS E RESPECTIVOS UTENSÍLIOS POR PARTE DO LICITANTE VENCEDOR, NAS DEPENDÊNCIAS DAS INSTALAÇÕES JÁ EXISTENTES DE UMA ÁREA LOCALIZADA NO COMPLEXO ESPORTIVO RODEIO 12.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenda à necessidade abaixo especificada, cujo objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para a suprir, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação destina-se precipuamente a apoiar o Complexo Esportivo Rodeio 12 no desempenho de suas atividades, por intermédio da oferta de alimentação nas melhores condições possíveis quanto ao preço e a qualidades, em suas instalações, onde haverá fluxo de pessoas, participantes de eventos, visitantes e colaboradores eventuais que carecem dessa comodidade, o que justifica a concessão de área a ser explorada por empresa especializada no ramo de alimentação, como a cobrança direta do preço ao consumidor. A presença de todas estas características atendimento à maior parte das pessoas, participantes dos eventos, visitantes e colaboradores eventuais, apresentação de serviços comuns e execução de serviços no interesse exclusivo da administração coloca o caráter mercantil da exploração desse espaço público como elemento acessório do Contrato de Concessão.

Justifica-se, portanto, a concessão administrativa de uso a preço módico, pois a utilidade geral e efetiva do serviço prestado no interesse exclusivo da Administração Pública prepondera sobre a exploração comercial a ser realizada pelo concessionário.

O Município não dispõe de equipamentos e mão de obra suficiente e especializada para realizar a comercialização de gêneros alimentícios e bebidas no Complexo Esportivo Rodeio 12. Dessa forma, é necessária a terceirização desses serviços, realizando a cessão de uso de espaço público destinado a exploração de atividade comercial de praça de alimentação e venda de bebidas. A cessão de uso de espaço público localizado nas dependências que ocorrerão os eventos, presta-se a atender a necessidade de se colocar a disposição das pessoas, colaboradores, a população rodeense e visitantes, a opção e local adequado para a realização de alimentação e ter acesso a bebidas.

Com a realização da terceirização, ensejará aos frequentadores maior comodidade e facilidade no acesso a bebidas e alimentação, promovendo comodidade, ganho de tempo, com reflexos positivos na

qualidade dos eventos. Para tanto se faz necessária a cessão de uso dos espaços para suprir as demandas, restando claro o atendimento do interesse público.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Embora ainda não haja de modo formal, em âmbito municipal, de um plano de contratação anual, pela natureza de ser meio de sustentação às atividades de suporte do Município, a presente contratação é indispensável para a manutenção do patrimônio municipal, além de ser imprescindível para o incentivo da prática esportiva para os moradores daquela localidade, e se pode afirmar, ainda que indiretamente, que está prevista na Lei Orçamentária Anual e no rol de aquisições anuais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços são de natureza comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6°, inciso XIII, da Lei Federal n° 14.133/2021.

A presente contratação tem por objeto a concessão administrativa de uso do espaço público para exploração de lanchonete/bar no Complexo Esportivo Rodeio 12. Num primeiro momento, o principal requisito básico é que as empresas a serem contratadas sigam as normas técnicas apresentadas no TR.

a) A contratada deverá executar o objeto de acordo com as condições, especificações e quantitativos estipulados no Edital e seus Anexos.
b) Na sua proposta, o licitante deverá ofertar o quantitativo total previsto, tendo em vista que a oferta de quantitativo menor do que o estimado poderá acarretar prejuízos a Administração como na gestão da aquisição e a padronização.
c) O valor da outorga mensal mínima a ser paga ao Município encontra-se definido no item 6 deste ETP e no Termo de Referência, sendo vedada a apresentação de proposta inferior ao piso estipulado, sob pena de inabilitação.
d) A presente contratação não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.
e) É vedada a cessão total ou parcial da concessão a terceiros, bem como a subconcessão ou o compartilhamento do espaço, salvo autorização expressa da Administração.

Entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na legislação em vigor. Nas especificações do objeto constam as características necessárias para garantir os padrões de qualidade e possibilitar a seleção da proposta mais vantajosa.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A previsão da Diretoria de Esportes para contratação do objeto, durante o período de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por igual período, se encontra no item 6.

5. PESQUISA DE MERCADO

Dentre as soluções existentes no mercado e que se coadunem com as normas legais atinentes às compras públicas, seria possível:

1) Gestão direta pelo Município:
Vantagens: maior controle sobre os serviços prestados; possibilidade de alinhamento direto com políticas públicas de alimentação saudável e inclusão.
Desvantagens: exigiria a contratação de pessoal, aquisição de insumos e equipamentos, gestão operacional e sanitária, além de acarretar custos contínuos com manutenção e fiscalização, o que contraria os princípios da economicidade e eficiência.

2) Concessão administrativa de uso de bem público por licitação:
Vantagens: procedimento legal, transparente e competitivo, garantindo igualdade de condições aos interessados. Permite ao Município estabelecer contrapartidas financeiras (outorga) e cláusulas de desempenho e manutenção. Transfere ao particular os riscos e custos da atividade, promovendo maior eficiência na gestão do espaço e melhor atendimento ao público.
Desvantagens: exige elaboração de termo de referência, edital e acompanhamento contratual, demandando estrutura mínima de fiscalização e gestão.

Diante das alternativas avaliadas, conclui-se que a concessão administrativa de uso de bem público, mediante procedimento licitatório, é a solução mais vantajosa para o Município, pois atende ao interesse público, reduz custos diretos à Administração, garante legalidade, amplia a oferta de serviços à população frequentadora do Complexo Esportivo Rodeio 12 e permite arrecadação de recursos financeiros por meio da outorga mensal.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Para fins de estimativa do valor de referência da concessão do espaço público denominado Pavilhão do Bairro Rodeio 12, será utilizado como base o valor mínimo estipulado na Concorrência Pública nº 03/2023, lançada em 27 de novembro de 2023.

Naquela oportunidade, foram realizadas três avaliações imobiliárias por profissionais habilitados do Município, fixando-se o valor mínimo mensal da concessão em R$ 200,00 (duzentos reais). O processo resultou na assinatura do Contrato nº 17/2024, com vigência prevista

até 29 de janeiro de 2034. Contudo, a concessionária solicitou a rescisão antecipada, e o segundo colocado na ordem de classificação encontra-se atualmente com CNPJ inativo, o que impossibilita sua convocação.

Considerando a necessidade de republicação do certame, não se realizará nova avaliação imobiliária, tendo em vista o alto custo envolvido para o município, uma vez que cada laudo de avaliação gira em torno de um salário mínimo. Além disso, ressalta-se que o mercado imobiliário do município não sofreu grandes variações ou reajustes desde a última avaliação realizada, o que reforça a adequação da utilização do valor anteriormente fixado como referência atualizada. Como alternativa mais eficiente e em respeito aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa, será adotado o valor anteriormente fixado, reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acumulado até novembro de 2024, que foi de 6,33%.

Dessa forma, o valor mínimo mensal da nova concessão será:

R$ 200,00 + 6,33% = R$ 212,66 (duzentos e doze reais e sessenta e seis centavos).

Este valor será utilizado como parâmetro para a estimativa de preços no presente Estudo Técnico Preliminar.

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	PRODUTO	VALOR REFERÊNCIA DO PREÇO UNITÁRIO	VALOR TOTAL DE REFERÊNCIA
1	24	MÊS	CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, A TÍTULO ONEROSO, COM FORNECIMENTO DE MOBILIÁRIOS E RESPECTIVOS UTENSÍLIOS POR PARTE DO LICITANTE VENCEDOR, NAS DEPENDÊNCIAS DAS INSTALAÇÕES JÁ EXISTENTES DE UMA ÁREA LOCALIZADA NO COMPLEXO ESPORTIVO RODEIO 12.	R$ 212,66	R$ 5.103,84

O custo total estimado da contratação é de **R$ 5.103,84** (cinco mil cento e três reais e oitenta e quatro centavos).

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados. As quantidades sugeridas para contratação estão de acordo com a demanda prevista no Documento de Formalização de Demanda da Diretoria de Esportes do Município.

As estimativas preliminares dos preços foram feitas e estão documentadas adequadamente neste estudo.

A razão da escolha será levada em consideração o quesito maior lance.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na concessão administrativa de uso de bem público, com ônus ao concessionário, para a exploração comercial da lanchonete/bar localizada no Complexo Esportivo Rodeio 12, de propriedade do Município de Rodeio/SC. O objetivo da concessão é viabilizar a prestação de serviços de alimentação e bebidas aos frequentadores do espaço, promovendo comodidade aos usuários e

ampliando a atratividade do equipamento público, sem a necessidade de aporte de recursos públicos para tal finalidade.

A medida garante que a estrutura da lanchonete/bar seja ocupada e operada por particular devidamente selecionado por meio de licitação, assegurando a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. O concessionário será responsável por realizar todos os investimentos necessários à adequação e manutenção do espaço concedido, bem como por prestar o serviço com padrões mínimos de qualidade, higiene, atendimento e segurança, conforme definido em edital.

A concessão será formalizada por instrumento contratual específico e terá prazo determinado, podendo prever o pagamento de contrapartida financeira mensal ao Município (outorga), cujo valor mínimo será estabelecido como critério de julgamento da licitação, a ser realizada na modalidade Concorrência, nos termos da Lei nº 14.133/2021. O critério de julgamento será o de maior oferta, tendo em vista a natureza econômica da concessão.

A presente solução atende ao interesse público ao fomentar a utilização qualificada do espaço público, gerar arrecadação ao erário, estimular o empreendedorismo local e proporcionar aos frequentadores do Complexo Esportivo o acesso contínuo a produtos alimentícios, lanches e bebidas, sem a necessidade de intervenção direta da Administração Pública.

Para a execução do contrato, deverão ser observadas, no que couber, as disposições do Código de Defesa do Consumidor – Lei nº 8.078/1990, bem como normas sanitárias, ambientais e trabalhistas vigentes.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Esta contratação só possui um item, portanto, não há justificativa nem necessidade para licitar por lote.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município em termos de economicidade, atentando-se para a qualidade dos bens contratados nos moldes das especificações alhures mencionadas. Almeja-se, igualmente, assegurar o tratamento isonômico e a justa competição entre os licitantes, evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível, bem como impedir o superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos e para a redução dos impactos ambientais.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Por se tratar de serviço comum, não se identifica a necessidade de providências complementares, da mesma forma, não há necessidade de transição contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações interdependentes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Fica a contratada responsável pelas seguintes ações a serem adotadas como boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhados por intermédio de seus profissionais:
a) Orientar seus empregados sobre prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço;
b) Utilizar equipamentos e materiais de menor impacto ambiental;
c) Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução do objeto e fiscalizar o uso, em especial pelo que consta da Norma Regulamentadora nº 6 do MTE;
d) Destinar de forma ambientalmente adequada todos os materiais e equipamentos que foram utilizados no fornecimento do objeto;
e) Observar, durante a vigência do contrato, as práticas definidas na política de responsabilidade socioambiental do órgão, acerca de: Normas de segurança do trabalho; Redução no consumo de energia, água e demais recursos naturais;
f) Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que os estudos preliminares evidenciaram a possibilidade de contratação dos itens alhures descritos, por serem adequados às necessidades desta Administração. Por fim, havendo previsão e viabilidade financeira, reputa-se razoável a contratação por meio do processo licitatório descrito neste ETP para atender ao interesse público.

Rodeio/SC, 06 de junho de 2025.

RODRIGO MOSER:07758591922
Assinado de forma digital por RODRIGO MOSER:07758591922
Dados: 2025.06.23 10:11:55 -03'00'

RODRIGO MOSER
Diretor de Esportes