ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ANÁLISE DE RISCO

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade e a viabilidade da permissão ou concessão onerosa de uso do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, visando assegurar o adequado atendimento aos usuários e a melhor utilização do patrimônio público municipal.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Salto do Jacuí possui como um de seus principais equipamentos esportivos o Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, espaço destinado à realização de campeonatos municipais, regionais e intermunicipais, além de eventos esportivos, culturais, recreativos e comunitários promovidos ou autorizados pela Administração Municipal.

O referido ginásio dispõe de estrutura física específica esportiva e área destinada ao funcionamento de bar e lanchonete, voltada ao atendimento de atletas, equipes técnicas, servidores, espectadores e demais usuários e participantes das atividades realizadas no local.

Tendo em vista que o espaço esportivo, bar/lanchonete encontra-se atualmente sem operador responsável, ocasionando a interrupção da oferta de alimentos, bebidas e produtos correlatos aos usuários do ginásio, faz-se necessário a permissão ou concessão do local para manutenção e exploração comercial.

A ausência desse atendimento mostra-se especialmente relevante durante competições esportivas de longa duração, eventos com maior fluxo de público e atividades que se estendem por diferentes períodos do dia, considerando a necessidade de proporcionar condições adequadas de atendimento e permanência aos frequentadores do equipamento público.

Verifica-se, ainda, a necessidade de assegurar condições adequadas e contínuas de limpeza, higiene, organização e conservação das dependências do ginásio, abrangendo as áreas de utilização pelos atletas e pelo público, de modo a contribuir para a adequada utilização e preservação do patrimônio público municipal.

A Administração Municipal não dispõe de estrutura operacional e pessoal especificamente destinados à exploração direta e contínua da atividade comercial de bar e lanchonete, circunstância que

evidencia a necessidade de adoção de solução que permita a utilização regular do espaço existente, o atendimento aos usuários e o cumprimento das obrigações acessórias relacionadas à limpeza, higiene e conservação do equipamento público.

Nesse contexto, identifica-se a necessidade de disponibilizar o espaço público destinado ao bar/lanchonete para exploração econômica por particular, mediante procedimento licitatório e contrapartida financeira em favor do Município, associando sua utilização ao cumprimento das condições e obrigações necessárias à adequada exploração e conservação do espaço público.

O atendimento da necessidade permitirá restabelecer a disponibilização regular do espaço esportivo, de bar e lanchonete aos usuários do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, promover melhores condições de utilização e conservação das dependências, conferir destinação econômica adequada ao espaço público existente e proporcionar receita ao Município.

Dessa forma, resta caracterizado o interesse público na adoção de solução destinada à exploração regular do espaço de bar/lanchonete existente nas dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, conciliando atendimento aos usuários, adequada utilização e conservação do patrimônio público e geração de receita ao Município.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a necessidade de demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, em razão de que, ainda, não existe, no Município de Salto do Jacuí, o referido Plano.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade pública identificada, a concessão deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos.

I – A exploração econômica do espaço concedido deverá destinar-se exclusivamente ao espaço desportivo, funcionamento de bar e lanchonete nas dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, observadas as condições estabelecidas pela Administração Municipal;

II – O permissionário ou concessionário deverá possuir condições operacionais compatíveis com a exploração do espaço e com o cumprimento das obrigações estabelecidas no instrumento convocatório e contratual;

III – O permissionário ou concessionário deverá obter e manter vigentes, durante toda a execução contratual, as licenças, alvarás e demais autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício da atividade;

IV – Caberá ao permissionário ou concessionário fornecer todos os equipamentos, utensílios, mobiliários, mercadorias, insumos e mão de obra necessários ao regular funcionamento do bar e lanchonete;

V – O permissionário ou concessionário será responsável pela limpeza, higiene, organização e conservação cotidiana das dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, nos limites e condições definidos no Termo de Referência;

VI – As obrigações de limpeza e conservação compreenderão, entre outras áreas definidas no Termo de Referência, a quadra esportiva, arquibancadas, corredores e áreas de circulação, banheiros, vestiários, acessos, área do bar e lanchonete, pátio e demais espaços de uso comum abrangidos pela concessão;

VII – O permissionário ou concessionário deverá realizar a limpeza das dependências abrangidas pela permissão ou concessão, promovendo o recolhimento e acondicionamento adequado dos resíduos, especialmente durante e após a realização de eventos e atividades com utilização do ginásio;

VIII – Os banheiros deverão ser mantidos em condições adequadas de higiene e utilização, cabendo ao permissionário ou concessionário assegurar, durante os períodos de funcionamento e eventos, a reposição dos materiais de consumo necessários, incluindo papel higiênico, papel-toalha e sabonete líquido;

IX – Durante campeonatos, competições, treinamentos, eventos esportivos, culturais, recreativos e institucionais, o permissionário ou concessionário deverá manter as áreas de uso coletivo abrangidas por suas obrigações em adequadas condições de limpeza, higiene e utilização pelo público;

X – Ao término dos eventos e atividades que demandem utilização significativa das instalações, o permissionário ou concessionário deverá promover a limpeza e organização dos espaços utilizados, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência;

XI – Caberá ao permissionário ou concessionário a manutenção corretiva do espaço físico objeto da concessão destinado ao bar e lanchonete, decorrente de sua utilização, sem prejuízo da responsabilidade pelos danos que causar ao patrimônio público;

XII – A manutenção corretiva dos equipamentos públicos e das demais estruturas do ginásio que não integrem o espaço físico objeto da permissão ou concessão permanecerá sob responsabilidade do Município, ressalvados os danos comprovadamente causados pelo permissionário ou concessionário, seus empregados, colaboradores, prepostos ou usuários vinculados à sua atividade;

XIII – O permissionário ou concessionário deverá comunicar imediatamente à Administração Municipal quaisquer danos, defeitos, irregularidades ou necessidades de manutenção identificadas nas instalações;

XIV – O permissionário ou concessionário deverá manter o funcionamento do bar e lanchonete sempre que houver campeonatos, treinamentos, competições, eventos esportivos, culturais, recreativos, institucionais ou outras atividades promovidas ou autorizadas pelo Município, observados os horários e a programação definidos pela Secretaria Municipal de Desporto;

XV – O permissionário ou concessionário deverá observar as normas sanitárias, ambientais, trabalhistas, previdenciárias, tributárias, consumeristas e demais disposições legais aplicáveis à atividade desenvolvida;

XVI – Caberá exclusivamente ao permissionário ou concessionário a responsabilidade pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e demais obrigações decorrentes de sua atividade e da execução da concessão;

XVII – Além do valor mensal da outorga resultante do procedimento licitatório, o permissionário ou concessionário será responsável pelo pagamento mensal do consumo de energia elétrica do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, apurado com base na respectiva fatura da unidade consumidora, na forma estabelecida no Termo de Referência e no contrato;

XIII – A permissão ou concessão limita-se à exploração econômica do espaço desportivo, bar e lanchonete, não conferindo ao concessionário qualquer direito de exploração econômica de áreas comuns e externas do ginásio;

XIX – É vedado ao permissionário ou concessionário ceder, transferir, locar, sublocar, emprestar ou disponibilizar a terceiros o espaço concedido ou as demais dependências do ginásio, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas pela Administração e previstas no instrumento convocatório;

XX – É vedado ao permissionário ou concessionário realizar cobranças, comercializar horários, negociar reservas ou autorizar, por conta própria, a utilização do espaço desportivo, equipamentos esportivos ou demais dependências do ginásio;

XXI – Compete exclusivamente ao Município de Salto do Jacuí, por intermédio da Secretaria Municipal de Desporto ou órgão que venha a substituí-la, autorizar, agendar, regulamentar e fiscalizar a utilização das dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, bem como definir a programação de eventos, campeonatos, treinamentos e demais atividades realizadas no local;

XXII – O permissionário ou concessionário deverá observar os cronogramas e horários estabelecidos pela Administração, sem que a permissão ou concessão lhe confira poder de decisão sobre a utilização das demais dependências do ginásio;

XXIII – A permissão ou concessão será formalizada mediante instrumento contratual, com pagamento mensal ao Município do valor da outorga resultante do maior lance ofertado no procedimento licitatório, sem prejuízo das demais obrigações financeiras estabelecidas no instrumento convocatório.

XXIV – O permissionário ou concessionário será responsável pela abertura e pelo fechamento das instalações do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, de acordo com os horários previamente definidos, agendados ou autorizados pela Secretaria Municipal de Desporto, inclusive quando houver utilização das instalações por terceiros regularmente autorizados pela Administração Municipal;

XXV – Caberá ao permissionário ou concessionário realizar, quando necessário, a montagem e desmontagem de goleiras, redes e demais equipamentos esportivos de uso ordinário, especialmente aqueles destinados à prática de voleibol e modalidades correlatas, utilizando os equipamentos disponibilizados pelo Município e observando a programação e as orientações da Secretaria Municipal de Desporto;

Os requisitos estabelecidos visam assegurar que a exploração econômica do espaço seja compatível com a finalidade pública do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, garantindo atendimento aos usuários, adequada limpeza, higiene e conservação das dependências, preservação do patrimônio público e geração de receita ao Município.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Considerando que o objeto consiste na permissão ou concessão onerosa de uso de espaço público destinado à exploração comercial do espaço desportivo, bar e lanchonete nas dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, o quantitativo estimado corresponde a 01 (uma) permissão ou concessão, referente ao espaço físico existente e destinado a essa finalidade.

O espaço destinado ao funcionamento do bar e lanchonete constitui-se de estrutura física específica e individualizada inserida nas dependências do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi.

O quantitativo decorre da existência de um único espaço físico destinado ao funcionamento da quadra desportivo, bar e lanchonete, não se mostrando adequado o seu fracionamento para exploração

por diferentes permissionários ou concessionários, tendo em vista a natureza integrada da estrutura e da atividade comercial a ser desenvolvida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A pesquisa está com base no valor de mercado de locações de imóveis comerciais de grande infraestrutura que pode alcançar valores mensais entre R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e R$ 3.000,00 (três mil reais), observadas as particularidades de cada um.

Como parâmetro local e levando em consideração as peculiaridades do espaço, obrigações acessórias e de manutenção do local estimasse em R$ 800,00 (oitocentos reais).

6. ESTIMATIVA DE PREÇO

A estimativa deve considerar conjuntamente o potencial econômico do espaço e o custo das obrigações acessórias, de modo que o valor mínimo da outorga não seja analisado isoladamente.

O presente objeto, contudo, transfere ao permissionário ou concessionário o custeio de mão de obra, materiais, produtos e equipamentos necessários à limpeza e higiene das áreas delimitadas, à reposição dos materiais dos sanitários, à conservação cotidiana, à abertura, ao fechamento e ao apoio operacional.

Essa faixa corresponde à diferença entre o potencial comercial estimado e a outorga mínima e abrange, globalmente, pessoal compatível com a programação, produtos e equipamentos de limpeza, materiais de higiene, sacos para resíduos e tempo dedicado à abertura, ao fechamento, à organização e ao apoio operacional.

A compensação econômica não implica desembolso ou contratação autônoma de serviços pelo Município. É elemento da formação do valor mínimo da permissão ou concessão, e seu cumprimento será fiscalizado como obrigação contratual vinculada à exploração do espaço.

Estabelece-se, assim, R$ 800,00 (oitocentos reais) como lance mensal inicial, sujeito à elevação pela disputa.

Para 12 meses, a receita mínima pecuniária é de R$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

Antes de eventual prorrogação, a Administração reavaliará a vantajosidade e o equilíbrio da composição com base na execução efetiva, na programação do ginásio, nos custos observados e nos parâmetros atualizados de mercado.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização da permissão ou concessão onerosa de uso do espaço destinado ao funcionamento da quadra desportiva, bar e lanchonete no Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, a Administração Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

I – Restabelecer a oferta do espaço desportivo, alimentos, bebidas e produtos correlatos aos atletas, equipes técnicas, servidores, espectadores e demais usuários que frequentam o ginásio durante a realização de atividades e eventos esportivos, culturais, recreativos e institucionais;

II – Proporcionar melhores condições de atendimento, conforto e comodidade aos usuários durante a utilização do equipamento público;

III – Assegurar a utilização econômica regular da estrutura pública destinada as atividades desportiva, ao bar e lanchonete, evitando a ociosidade do espaço existente;

IV – Viabilizar a exploração comercial da quadra desportiva, bar e lanchonete sem a necessidade de investimentos diretos do Município em equipamentos, utensílios, mercadorias, insumos, mão de obra ou gestão da atividade comercial;

V – Promover a adequada limpeza, higiene, organização e conservação cotidiana das dependências do ginásio, inclusive dos banheiros, vestiários, quadra, arquibancadas, áreas de circulação e demais espaços abrangidos pelas obrigações do concessionário;

VI – Assegurar a adequada conservação e manutenção do espaço físico destinado as atividades desportivas, bar e lanchonete, nos limites das responsabilidades atribuídas ao concessionário;

VII – Contribuir para o regular funcionamento do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi mediante o cumprimento, pelo permissionário ou concessionário, das obrigações acessórias de abertura e fechamento das instalações nos horários definidos pela Administração, bem como de montagem e desmontagem de redes e equipamentos esportivos de uso ordinário, especialmente aqueles destinados à prática de voleibol e modalidades correlatas;

VIII – Gerar receita ao Município mediante o pagamento mensal da outorga decorrente da permissão ou concessão onerosa;

IX – Assegurar que a exploração comercial e as demais obrigações decorrentes da permissão ou concessão sejam executadas de forma regular, eficiente e em conformidade com as normas sanitárias, de segurança e demais disposições legais aplicáveis;

X – Contribuir para a adequada utilização e preservação do patrimônio público municipal e para a melhoria das condições de realização das atividades esportivas, culturais, recreativas e institucionais desenvolvidas no ginásio.

Dessa forma, espera-se que a solução proporcione benefícios à Administração Municipal e aos usuários do Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi, conciliando a exploração econômica regular do espaço público, a geração de receita, a melhoria das condições de utilização do equipamento público e a redução da necessidade de atuação direta da Administração nas atividades abrangidas pela concessão.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O mesmo deve ser formulado pelo setor competente.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos analisados no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional, administrativa e econômica da solução proposta para atendimento da necessidade identificada pela Administração Municipal e nos moldes da Lei Municipal nº 3.066/2026.

A permissão ou concessão onerosa de uso do espaço público destinado à exploração comercial do espaço desportivo, bar e lanchonete no Ginásio Municipal Luiz Alberto Lorenzi mostra-se adequada ao aproveitamento da estrutura pública existente, permitindo sua exploração econômica por particular, mediante contrapartida financeira ao Município e cumprimento das obrigações estabelecidas pela Administração.

A seleção do permissionário ou concessionário será realizada mediante licitação no formato competente de acordo com a Lei Federal nº 14133/2021, com critério de julgamento pelo maior lance ou oferta, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, no instrumento convocatório, na legislação aplicável e regimentos esparsos.

Dessa forma, considerando os estudos realizados e os resultados pretendidos, conclui-se pela viabilidade da solução e recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória, com a elaboração dos demais documentos necessários à realização do procedimento licitatório.

Salto do Jacuí, 05 de outubro de 2026.

Felipe Luiz da Rosa
Secretário Mun. de Min. Ind.,
Com., Turismo e Desporto
Port. Nº 1.004/2025 CPF 005.389.430-84

Felipe Luiz da Rosa

Secretário Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Turismo e Desporto