



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Concessão onerosa de uso de bem público municipal, consistente no quiosque localizado na Rua Bélgica, 200, bairro Recanto do Paraíso, na cidade de São Vendelino/RS, para exploração de atividade econômica destinada ao funcionamento de esporte, lazer e lancheria.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VENDELINO / RS

Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Econômico

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de assegurar a adequada utilização, conservação e valorização do bem público municipal denominado Quiosque do Recanto do Paraíso, localizado na Rua Bélgica, nº 200, Bairro Recanto do Paraíso, em São Vendelino/RS. O espaço compreende o quiosque, campo/quadra de futebol, vestiários e áreas vinculadas, possuindo vocação para atividades de lazer, esporte, convivência comunitária e exploração comercial compatível com sua finalidade.

A Administração pretende, por meio da concessão onerosa de uso, possibilitar que particular explore economicamente o espaço, assumindo sua operação, conservação e manutenção, mediante pagamento mensal ao Município. Busca-se, assim, garantir utilização permanente do patrimônio público, evitando sua ociosidade e deterioração, ao mesmo tempo em que se proporciona à população local e aos visitantes um espaço adequado de alimentação, lazer e convivência.

Integra ainda a necessidade identificada a realização de melhorias no complexo. O projeto elaborado pelo Município contempla área total de intervenção de 294,82 m², envolvendo a reforma dos vestiários, a requalificação do quiosque e intervenções relacionadas ao campo de futebol. Dessa forma, pretende-se associar a concessão à obrigação de realização das melhorias previstas nos documentos técnicos, promovendo simultaneamente a recuperação e a adequada destinação do patrimônio municipal.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução deverá compreender a concessão onerosa de uso do Quiosque do Recanto do Paraíso e estruturas vinculadas, mediante pagamento de valor mensal ao Município, estabelecendo-se o valor mínimo inicial de R\$ 700,00 (setecentos reais). O concessionário deverá explorar o espaço de maneira regular e compatível com sua finalidade, mantendo o estabelecimento em funcionamento, no mínimo, de quarta-feira a sábado.



Constituirá também obrigação vinculada à concessão a realização das obras e melhorias previstas no projeto arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e demais documentos técnicos elaborados pelo Município. As intervenções contemplam especialmente a reforma dos vestiários, a requalificação do quiosque e serviços de conservação e melhoria relacionados ao campo de futebol, observadas as especificações técnicas que integrarão a futura licitação.

Deverá ainda ser assegurada ao Município a utilização gratuita do campo/quadra de futebol existente no local pelo período mínimo de 02 (duas) horas semanais, destinada à Escolinha Municipal de Futebol ou a outros projetos esportivos promovidos pela Administração. As demais condições relativas ao funcionamento, utilização do imóvel, execução das melhorias, conservação e fiscalização serão detalhadas no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação compreenderá 01 (uma) concessão onerosa de uso, abrangendo o conjunto formado pelo Quiosque do Recanto do Paraíso, campo/quadra de futebol, vestiários e respectivas áreas vinculadas. A definição da solução como um único objeto decorre da integração física e funcional das estruturas existentes e da necessidade de assegurar gestão uniforme do complexo.

Quanto às intervenções necessárias, o projeto técnico estabelece área total de 294,82 m², contemplando o quiosque e demais áreas objeto de reforma e requalificação. Os quantitativos específicos de cada serviço encontram-se discriminados na Planilha Orçamentária e demais documentos técnicos que integrarão a licitação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A concessão onerosa apresenta-se como solução mais adequada, pois permite a utilização econômica do patrimônio por particular, mantendo-se a propriedade do imóvel com o Município e assegurando-se contrapartida financeira, manutenção do espaço e realização das melhorias previstas. A solução possibilita, ainda, preservar a utilização comunitária e esportiva do complexo mediante condições específicas estabelecidas pela Administração.

5. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins da concessão, estabelece-se como referência o valor mensal mínimo de **R\$ 700,00 (setecentos reais)** pela utilização do espaço público, sendo o valor efetivamente devido definido de acordo com o resultado do procedimento licitatório e o critério de julgamento estabelecido no edital.



Além da remuneração pela utilização do imóvel, a solução contempla investimento estimado de **R\$ 30.474,40 (trinta mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos)** em obras e melhorias. Desse montante, a planilha técnica estima R\$ 23.168,46 para a reforma dos vestiários e R\$ 7.305,94 para a requalificação do quiosque e intervenções vinculadas.

O valor resultante da licitação deverá ser atualizado durante a vigência contratual mediante aplicação do índice e da periodicidade definidos no edital e no contrato. O atraso no pagamento sujeitará o concessionário aos encargos, penalidades, procedimentos de cobrança e demais consequências previstas no instrumento contratual.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de licitação para concessão onerosa de uso do complexo do Quiosque do Recanto do Paraíso, permitindo sua exploração econômica por particular, mediante remuneração mensal ao Município e cumprimento das demais obrigações estabelecidas no instrumento convocatório.

A concessão compreenderá também a obrigação de realização das reformas e melhorias definidas pelo Município, bem como a conservação e manutenção do espaço durante a vigência contratual. Busca-se, dessa maneira, reunir em uma única solução a recuperação do patrimônio, sua exploração econômica, sua manutenção permanente e a preservação de sua finalidade pública, comunitária e esportiva.

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se mostra adequado o parcelamento da contratação, uma vez que o quiosque, campo/quadra de futebol, vestiários e demais estruturas constituem um complexo integrado, cuja utilização, conservação e administração devem ocorrer de forma conjunta. A divisão entre diferentes concessionários poderia gerar dificuldades quanto à definição de responsabilidades, manutenção das áreas comuns e gestão do espaço.

Da mesma forma, as melhorias previstas encontram-se diretamente relacionadas ao imóvel que será objeto da concessão, sendo conveniente que as obrigações decorrentes de sua utilização estejam concentradas em um único concessionário. A contratação em objeto único proporciona maior clareza na atribuição das responsabilidades e facilita a fiscalização pela Administração.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão, pretende-se assegurar a utilização contínua e adequada do patrimônio público, promover a recuperação e valorização das estruturas existentes e proporcionar à comunidade espaço qualificado para lazer, alimentação,



convivência e prática esportiva. Busca-se ainda evitar a deterioração decorrente da ausência de utilização e manutenção permanentes.

Pretende-se também obter maior eficiência na gestão patrimonial, transferindo ao concessionário os encargos relacionados à operação e manutenção ordinária do espaço, além das melhorias estabelecidas pela Administração. Como resultado adicional, a concessão proporcionará receita mensal ao Município e garantirá a disponibilidade periódica da estrutura esportiva para atividades municipais.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS/INTERDEPENDENTES

Não se identificam, neste momento, contratações externas indispensáveis à viabilidade da concessão, uma vez que a solução foi estruturada para atribuir ao próprio concessionário as responsabilidades relacionadas à exploração, conservação, manutenção e execução das melhorias previstas no complexo.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À FORMALIZAÇÃO DA CONCESSÃO

Previamente à formalização da concessão, a Administração deverá concluir e disponibilizar os documentos técnicos necessários à adequada caracterização do imóvel e das intervenções previstas, bem como definir as condições de utilização, fiscalização e acompanhamento contratual.

Deverão também ser formalmente designados os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização da concessão e pelo acompanhamento das melhorias previstas. Os projetos e documentos técnicos elaborados pelo Município deverão integrar o procedimento licitatório, permitindo aos interessados pleno conhecimento das condições e obrigações relacionadas ao objeto.

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais relacionados à concessão são considerados reduzidos e estão associados principalmente à geração de resíduos decorrentes da exploração do estabelecimento, da manutenção do espaço e da execução das intervenções previstas. O concessionário deverá promover adequada coleta, acondicionamento e destinação dos resíduos, mantendo as áreas concedidas limpas e conservadas.

Durante as obras deverão ser adotadas medidas destinadas a evitar acúmulo de entulhos e resíduos e a preservar as áreas não abrangidas pelas intervenções. O Memorial Descritivo determina a limpeza periódica das áreas de trabalho e a remoção organizada dos resíduos gerados durante a execução.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Diante das informações levantadas, conclui-se que a concessão onerosa de uso do Quiosque do Recanto do Paraíso, abrangendo o quiosque, campo/quadra de



futebol, vestiários e demais áreas vinculadas, mostra-se adequada e viável para atendimento da necessidade identificada pela Administração Municipal.

A solução possibilita conciliar a exploração econômica do espaço com a recuperação, conservação e valorização do patrimônio público, além de preservar sua utilização comunitária e esportiva e proporcionar receita ao Município. Assim, considera-se tecnicamente adequada e conveniente a realização do procedimento licitatório, devendo as condições específicas de execução, obrigações do concessionário, obras, funcionamento e fiscalização ser detalhadas no Termo de Referência e demais documentos da licitação.

São Vendelino, 04 de Setembro de 2026.

FERNANDO LUIS ANGST

Vice Prefeito Resp. pela Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

Aprovo o estudo e autorizo a licitação.

RÉGIS PAULO FRITZEN

Prefeito Municipal
São Vendelino/RS