EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 007/2026
PROCESSO LICITATÓRIO 1DOC 491/2026

GILBERTO DA COSTA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL DE CIDREIRA, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso de suas atribuições, torna público, para conhecimento dos interessados, a realização de licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA**, na forma eletrônica, com critério de julgamento pelo **MAIOR VALOR GLOBAL MAIOR DE INVESTIMENTO,** destinada à concessão de uso do **ESTÁDIO MUNICIPAL ANTÔNIO BRAZ SESSIM**, conforme descrito neste Edital e seus anexos, e nos termos da Lei Municipal nº 3.291/2025 e da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

A sessão virtual da concorrência eletrônica será realizada no seguinte endereço: **www.pregaobanrisul.com.br**, podendo as propostas sere enviadas do dia **05 de novembro de 2026** até o dia da abertura das propostas, dia **09 de dezembro de 2026** às **09h**, sendo que todas as referências de tempo observam o horário de Brasília.

1 DO OBJETO

1.1 O objeto da presente Concorrência Eletrônica é a concessão onerosa de uso de bem público do imóvel denominado **ESTÁDIO MUNICIPAL ANTÔNIO BRAZ SESSIM**, de propriedade do Município de Cidreira/RS, destinado à recuperação, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do complexo, com a finalidade de desenvolver atividades esportivas e correlatas, observada a finalidade estabelecida na Lei Municipal nº 3.291/2025 e as condições previstas no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência e nos demais documentos técnicos anexos a este Edital.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QTD	VLR UNI	TOTAL
1	24517 - CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO ESTÁDIO MUNICIPAL ANTÔNIO BRAZ SESSIM SESSINZÃO. Concessão onerosa de uso do imóvel público denominado Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como Sessinzão , pertencente ao Município de Cidreira/RS, pelo prazo de 30 (trinta) anos, compreendendo o terreno com área cadastral de 60.343,80 m², suas edificações, instalações e demais estruturas existentes, destinada à recuperação, revitalização, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do complexo, com finalidade predominantemente esportiva e atividades correlatas, mediante realização de investimento privado mínimo obrigatório de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), às expensas da concessionária e sem aporte financeiro direto do Município, observadas as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, edital, contrato e respectivos anexos. O investimento mínimo obrigatório não se confunde com a oferta econômica devida pelo direito de uso e exploração do imóvel, constituindo obrigações distintas e cumulativas.	UNI	01	R$40.000.000,00	R$40.000.000,00
	TOTAL				R$40.000.000,00

1.2 A concessão compreenderá a utilização integral do imóvel e de suas áreas internas e externas, cabendo à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas, elaborar os projetos executivos necessários à implantação do empreendimento, obter as licenças, autorizações, alvarás e aprovações exigidas pelos órgãos competentes, executar as obras de recuperação estrutural das edificações existentes, implantar a infraestrutura necessária ao funcionamento do complexo, bem como administrar, operar, conservar e manter todas as instalações durante a vigência da concessão.

1.3 Como condição essencial da concessão, a **CONCESSIONÁRIA** deverá realizar investimento privado correspondente ao valor global ofertado na proposta vencedora, respeitado o investimento mínimo estabelecido no edital, devendo sua execução observar os seguintes percentuais mínimos acumulados:

a) 3,75% (três vírgula setenta e cinco por cento) até o final do primeiro ano;

b) 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento) até o final do terceiro ano;

c) 100% (cem por cento) até o final do décimo ano.

1.3.1 Os prazos serão contados da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso, observadas as condições de comprovação documental e de correspondente execução física estabelecidas no Termo de Referência.

1.4 A remuneração da **CONCESSIONÁRIA** decorrerá da exploração econômica das atividades esportivas e correlatas admitidas no complexo, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável, sem aporte financeiro direto do Município para implantação ou operação do empreendimento e sem pagamento à **CONCESSIONÁRIA** pela execução do objeto.

2 CREDENCIAMENTO E PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

2.1 Para participar do certame, o licitante deve estar devidamente credenciado no sistema eletrônico junto à Seção de Cadastro CELIC (Central de Licitações do Estado, sito à Av. Borges de Medeiros, 1501, 1º e 2º andares – Porto Alegre/RS), além de atender todas as exigências presentes neste Edital e seus Anexos.

2.2 As instruções para o credenciamento podem ser acessadas no seguinte sítio eletrônico: **www.pregaobanrisul.com.br/fornecedores**.

2.3 É de responsabilidade do licitante, além de credenciar-se previamente no sistema eletrônico utilizado no certame e de cumprir as regras do presente Edital:

a) Responsabilizar-se formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assumir como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

b) Acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão;

c) Comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou permitir o uso indevido da senha, para imediato bloqueio de acesso;

d) Utilizar a chave de identificação e a senha de acesso para participar da concorrência eletrônica; e

e) Solicitar o cancelamento da chave de identificação ou da senha de acesso por interesse próprio.

2.4 Será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio, permitindo-se a conjugação das capacidades técnicas de seus integrantes nas condições estabelecidas neste Edital, observado o disposto no art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3 DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1 Os licitantes deverão encaminhar e anexar suas **propostas iniciais** exclusivamente por meio do sistema eletrônico, até a data e o horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital.

3.1.1 Até a abertura da sessão pública, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta anteriormente inserida no sistema.

3.2 O licitante deverá declarar, em campo próprio do sistema, sob pena de aplicação das sanções cabíveis em caso de falsidade:

a) Que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

b) 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;

c) Que, quando aplicável, cumpre os requisitos legais para o enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte e para a fruição do tratamento favorecido previsto nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, observados os limites e requisitos estabelecidos no art. 4º da Lei Federal nº 14.133/2021;

d) Quando pretender usufruir dos benefícios previstos nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, que, no ano-calendário de realização da licitação, 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, observado o disposto no art. 4º, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021;

e) Que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas;

f) Que atende ao disposto no artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição da República;

3.3 A proposta deverá contemplar a execução integral do objeto da concessão, observando todas as condições estabelecidas neste Edital e nos respectivos anexos.

3.4 Quanto à documentação, será solicitada pelo agente de contratação após o aceite da Proposta Final, observando o item 5 deste Edital.

3.5 Os documentos complementares eventualmente solicitados pelo agente de contratação deverão ser enviados pelo sistema eletrônico, no prazo máximo de 02 (duas) horas, contado da convocação, podendo o prazo ser prorrogado mediante solicitação justificada do licitante, formulada antes de seu término e aceita pelo agente de contratação.

4 DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

4.1 O licitante deverá preencher e anexar sua proposta por meio do sistema eletrônico, observando integralmente as condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência e nos respectivos anexos.

4.2 O prazo de validade da proposta será de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contado da data de abertura da sessão pública.

4.3 Serão admitidas até 02 (duas) casas decimais no valor global do investimento ofertado na proposta.

5 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1 Para fins de habilitação nesta concorrência, o licitante deverá enviar os seguintes documentos, observando o procedimento disposto no item 3 deste Edital:

5.2 DECLARAÇÕES

a) Declaração conjunta, contendo no mínimo todos os itens que estão no modelo **(Anexo II);**

b) Declaração de enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, quando aplicável;

c) Declaração de credenciamento do representante legal **(modelo Anexo II);**

5.3 HABILITAÇÃO JURÍDICA

a) Registro comercial, no caso de empresa individual;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

c) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

5.4 REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

a) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes do Estado ou do Município, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

b) Prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, e com o Município de Cidreira, nos termos do art. 193 do Código Tributário Nacional, ou outra equivalente, na forma da lei;

c) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

d) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

e) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF), se o licitante for pessoa natural, ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF), se o licitante for pessoa jurídica;

5.4.1 As certidões negativas que forem apresentadas sem data de validade expressam, considerar-se-ão válidas por 30 (trinta) dias contados da emissão.

5.4.2 A CND do Município de Cidreira pode ser obtida no site www.cidreira.rs.gov.br – Portal de Serviços – Emitir Certidões (Imóvel Geral) – informe o CNPJ e clique em busca; se não tiver cadastro no Município solicitar através do e-mail licitacoescidreira@yahoo.com.br informando o CNPJ com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis ao evento.

5.5 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.5.1 Será exigida comprovação de capacidade técnico-operacional mediante atestado ou certidão emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado que demonstre experiência anterior em atividades compatíveis com parcelas relevantes do objeto, tais como:

a) construção, recuperação ou reforma de edificações e estruturas;

b) implantação ou administração de empreendimentos de infraestrutura;

c) operação ou manutenção de instalações esportivas, culturais, turísticas, comerciais, de entretenimento ou de uso coletivo;

d) execução ou gerenciamento de obras e instalações de complexidade compatível.

5.5.2 Não será exigida experiência anterior em modalidade esportiva específica.

5.5.3 Os projetos e obras deverão contar com equipe técnica e profissionais com atribuições compatíveis,

especialmente nas áreas de engenharia e arquitetura, acompanhados dos registros profissionais e ARTs/RRTs correspondentes.

5.6 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

a) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;

b) balanço patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais exigíveis;

5.6.1 Os licitantes devem possuir índices de liquidez geral (ILG), de solvência geral (ISG) e de liquidez corrente (ILC), superiores a 1 (um), obtidos pelas seguintes fórmulas:

a) Índice de Liquidez Geral (ILG) = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante);

b) Índice de Solvência Geral (ISG) = (Ativo Total) / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante); e

c) Índice de Liquidez Corrente (ILC) = (Ativo Circulante) / (Passivo Circulante).

5.6.2 Nas licitações e contratações de compras para entrega futura, caso o licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices referidos no item 5.6.1, poderá ser exigido no Edital, para fins de habilitação, patrimônio líquido mínimo do licitante de até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, conforme art. 3º, inciso II, do Decreto Estadual nº 57.154/2023.

5.6.3 As demonstrações contábeis poderão ser substituídas pelo Certificado de Ateste e de Avaliação Econômico-Financeira de Licitantes, expedido pela Contadoria e Auditoria-Geral do Estado (CAGE/RS), obtido por meio do Sistema de Avaliação de Capacidade Financeira (SisACF), com validade de 1 (um) ano, nos termos do art. 5º, §1º, do Decreto Estadual nº 57.154/2023.

5.6.4 Apresentação das demonstrações contábeis para empresas que estejam obrigadas a apresentar escrituração contábil digital no SPED.

a) cópias dos relatórios do SPED em que constem o balanço patrimonial (BP) e a demonstração do resultado do exercício (DRE) de acordo com as normas brasileiras de contabilidade expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade dos dois últimos exercícios sociais;

b) cópia do recibo de entrega do Arquivo SPED à Receita Federal do Brasil;

c) cópia do termo de abertura e encerramento do livro digital.

5.6.5 Apresentação das demonstrações contábeis para empresas que não estejam obrigadas a apresentar escrituração contábil digital

a) cópias das páginas do livro diário nas quais estão transcritos os termos de abertura e encerramento, o balanço patrimonial (BP) e a demonstração de resultado do exercício (DRE) dos dois últimos exercícios sociais, devidamente autenticados pela Junta Comercial ou órgão competente, e assinados pelo responsável pela contabilidade e pelo representante legal da empresa.

6 VEDAÇÕES

6.1 Não poderão disputar licitação ou participar da execução do contrato, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 14 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

b) Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

c) Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

d) Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

e) Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

f) Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do Edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados

pela legislação trabalhista;

g) Agente público do órgão licitante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria;

6.2 O impedimento de que trata a alínea 'c' do item 6.1, supra, será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

6.3 Durante a vigência do contrato, é vedado à **CONCESSIONÁRIA** contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato.

7 ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

7.1 No dia e hora indicados no preâmbulo, o agente de contratação abrirá a sessão pública, mediante a utilização de sua chave e senha.

7.2 O licitante poderá participar da sessão pública na internet, mediante a utilização de sua chave de acesso e senha, e deverá acompanhar o andamento do certame e as operações realizadas no sistema eletrônico durante toda a sessão pública da concorrência eletrônica, ficando responsável pela perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão, conforme item 2.3 deste Edital.

7.3 A comunicação entre o agente de contratação e os licitantes ocorrerá mediante troca de mensagens em campo próprio do sistema eletrônico.

7.4 Iniciada a sessão pública, as propostas cadastradas no sistema estarão disponíveis na *internet, através do sítio eletrônico:* **www.pregaobanrisul.com.br**.

8 CLASSIFICAÇÃO INICIAL DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

8.1 O agente de contratação verificará as propostas apresentadas e desclassificará fundamentadamente aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos no Edital.

8.2 Serão desclassificadas as propostas que:

a) Contiverem vícios insanáveis;

b) Não obedecerem às especificações e condições estabelecidas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais anexos integrantes da contratação.

c) Apresentarem valor global de investimento privado inferior ao investimento mínimo estabelecido pela Administração;

d) Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

e) Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do Edital, desde que insanável;

8.3 A verificação da conformidade das propostas poderá ser feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.

8.4 Quaisquer inserções na proposta que visem modificar, extinguir ou criar direitos, sem previsão no Edital, serão tidas como inexistentes, aproveitando-se a proposta no que não for conflitante com o instrumento convocatório.

8.5 As propostas classificadas serão ordenadas pelo sistema e o agente de contratação dará início à fase competitiva, oportunidade em que os licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico.

8.6 Somente poderão participar da fase competitiva os autores das propostas classificadas.

8.7 Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos e serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do seu autor, observando o horário fixado para duração da etapa competitiva, e as seguintes regras:

a) O licitante será imediatamente informado do recebimento do lance e do valor consignado no registro;

b) O licitante somente poderá oferecer valor superior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema;

c) Não serão aceitos dois ou mais lances iguais e prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro;

d) O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances será de 1% do maior lance, tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta.

8.8 Serão considerados intermediários os lances iguais ou inferiores ao maior já ofertado, observadas as regras do modo de disputa e do sistema eletrônico.
8.9 Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), a Administração poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.
8.10 A Administração poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas ou exigir dos licitantes que ela seja demonstrada.

9 DO JULGAMENTO

9.1 O investimento privado mínimo da concessão será de **R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais),** constituindo parâmetro mínimo estabelecido pela Administração Municipal para assegurar a recuperação, adequação, modernização e implantação de infraestrutura compatível com a utilização sustentável do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim.
9.2 O julgamento das propostas observará o critério de maior valor global de investimento ofertado para execução no imóvel, observadas as condições de habilitação e os requisitos mínimos da contratação.
9.2.1 Para a classificação das propostas, serão consideradas até 02 (duas) casas decimais no valor global do investimento ofertado.
9.3 Entre as propostas que atenderem integralmente às condições de habilitação e aos requisitos mínimos da contratação, será considerada vencedora aquela que apresentar a maior oferta econômica, expressa pelo maior valor global de investimento privado a ser realizado no imóvel.
9.4 Quando aplicável o tratamento favorecido previsto nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, observados os limites e requisitos do art. 4º da Lei Federal nº 14.133/2021, que possuir restrição na comprovação da regularidade fiscal e/ou trabalhista deverá apresentar toda a documentação exigida para habilitação, ainda que esta apresente alguma restrição, sendo assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o licitante for declarado vencedor do certame, prorrogável por igual período, a critério da Administração, para regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.
9.5 O disposto no item 9.4 não dispensa a apresentação de todos os documentos exigidos para habilitação, ainda que a documentação de regularidade fiscal ou trabalhista apresente restrição.
9.6 A não regularização da documentação, no prazo fixado no subitem 9.4, implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo das penalidades cabíveis, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, ou revogar a licitação;
9.7 A fim de obter subsídios que lhe permitam um melhor juízo de valor, o agente de contratação poderá realizar todas as diligências que entender necessárias para esclarecer ou complementar qualquer item das propostas apresentadas;
9.8 Esta Licitação será processada e julgada com observância do previsto no artigo 17 da Lei Federal nº 14.133/2021.
9.9 Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão observados os critérios e a ordem de desempate estabelecidos no item 11 deste Edital.

10 MODO DE DISPUTA

10.1 Será adotado o modo de disputa aberto, com envio de lances públicos e sucessivos, conforme regras constantes nos itens 7 e 8.
10.2 A etapa competitiva, de envio de lances na sessão pública, durará 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 02 (dois) minutos do período de duração da sessão pública.
10.3 A prorrogação automática da etapa de envio de lances será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive quando se tratar de lances intermediários.
10.4 Na hipótese de não haver novos lances, a sessão pública será encerrada automaticamente.
10.5 Encerrada a sessão pública sem prorrogação automática pelo sistema, o agente de contratação poderá admitir o reinício da etapa de envio de lances, visando à obtenção de maior valor global de investimento privado, observadas as regras aplicáveis ao modo de disputa adotado.
10.6 Na hipótese de o sistema eletrônico desconectar para o agente de contratação no decorrer da etapa de envio de lances da sessão pública e permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo

recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.

10.7 Quando a desconexão do sistema eletrônico para o agente de contratação persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação do fato aos participantes, no mesmo endereço eletrônico que ocorreu a sessão.

11 CRITÉRIOS DE DESEMPATE

11.1 Em caso de empate entre duas ou mais propostas, ressalvada a aplicação do tratamento favorecido previsto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, quando legalmente cabível, observados os limites e as condições do art. 4º da Lei Federal nº 14.133/2021, serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem, nos termos do art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

b) Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos na Lei Federal nº 14.133/2021;

c) Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

d) Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

11.2 Em igualdade de condições, se não houver desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, nos termos do art. 60, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

a) Empresas estabelecidas no território do Estado do Rio Grande do Sul;

b) Empresas brasileiras;

c) Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

d) Empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

11.3 Persistindo o empate após a aplicação dos critérios legais previstos nos itens anteriores, poderá ser realizado sorteio eletrônico, observadas as disposições regulamentares aplicáveis e as funcionalidades do sistema eletrônico utilizado na licitação.

12 NEGOCIAÇÃO E JULGAMENTO

12.1 Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, inclusive com a realização do desempate, se for o caso, o agente de contratação poderá negociar com o licitante mais bem classificado, visando à obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração, observado o critério de julgamento estabelecido neste Edital.

12.2 A resposta à contraproposta e o envio de documentos complementares, necessários ao julgamento da aceitabilidade da proposta, inclusive a sua adequação ao último lance ofertado, que sejam solicitados pelo agente de contratação, deverão ser encaminhados no prazo fixado neste Edital.

12.3 Encerrada a etapa de negociação, será examinada a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto, ao cumprimento das condições do Termo de Referência e ao valor global de investimento privado ofertado, respeitado o investimento mínimo estabelecido pela Administração.

12.4 Não serão consideradas, para julgamento das propostas, vantagens não previstas no Edital.

13 DA CONVOCAÇÃO DOS LICITANTES REMANESCENTES

13.1 Na hipótese de o licitante vencedor não assinar o contrato, não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas neste Edital, a Administração poderá convocar os licitantes remanescentes, observada a ordem de classificação, para eventual celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor.

13.2 A convocação dos licitantes remanescentes dependerá da verificação das condições de habilitação e da aceitabilidade da proposta, observadas as exigências previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3 Caso o licitante remanescente aceite a contratação nas condições propostas pelo licitante vencedor, será convocado para assinatura do contrato, no prazo e nas condições estabelecidas pela Administração.

13.4 Caso nenhum dos licitantes remanescentes aceite a contratação nas condições propostas pelo licitante vencedor, a Administração poderá convocar os licitantes remanescentes para negociação,

observada a ordem de classificação, com vistas à obtenção de proposta mais vantajosa, respeitado o investimento privado mínimo estabelecido para a concessão e as disposições legais aplicáveis.

13.5 Frustrada a negociação, a Administração poderá adjudicar e celebrar o contrato com o licitante remanescente, nas condições ofertadas, desde que observada a ordem de classificação, a compatibilidade da proposta com o objeto e o atendimento integral às exigências de habilitação.

13.6 A convocação de licitantes remanescentes destina-se exclusivamente à eventual celebração do contrato decorrente desta Concorrência Eletrônica, observadas as condições deste Edital e a legislação aplicável.

14 VERIFICAÇÃO DA HABILITAÇÃO

14.1 Os documentos de habilitação, de que trata o item 5, serão examinados pelo agente de contratação, que verificará a autenticidade das certidões junto aos sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores.

14.2 Na análise dos documentos de habilitação, observado o disposto no art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021, o agente de contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

14.3 As certidões apresentadas na habilitação, que tenham sido expedidas em meio eletrônico, serão tidas como originais após terem a autenticidade de seus dados e certificação digital conferidos pela Administração, dispensando nova apresentação, exceto se vencido o prazo de validade.

14.4 A licitante beneficiária do tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006, que tenha apresentado a declaração de enquadramento exigida neste Edital e que possua alguma restrição na comprovação de regularidade fiscal e/ou trabalhista, terá sua habilitação condicionada ao envio de nova documentação, que comprove a sua regularidade, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado do momento em que for declarada vencedora do certame, prazo que poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, a critério da Administração, desde que seja requerido pelo interessado, de forma motivada e durante o transcurso do respectivo prazo.

14.5 Na hipótese de a proposta classificada em primeiro lugar não ser aceitável ou o licitante não atender às exigências de habilitação, o agente de contratação examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital. Nessa hipótese, aceita a proposta, será concedido o prazo previsto no item 3.5 para o envio da documentação de habilitação.

14.6 A habilitação poderá ser realizada por processo eletrônico de comunicação a distância, nos termos dispostos em regulamento do Poder Público.

14.7 Constatado o atendimento às exigências estabelecidas no Edital, o licitante será declarado vencedor, oportunizando-se a manifestação da intenção de recurso.

15 RECURSO

15.1 Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

a) Ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;

b) Julgamento das propostas;

c) Ato de habilitação ou inabilitação de licitante;

d) Anulação ou revogação da licitação.

e) Extinção do contrato, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração;

15.2 O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação ou de divulgação da interposição do recurso.

15.3 Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas “b” e “c” do item 15.1 do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

a) A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

b) A apreciação dar-se-á em fase única.

15.4 O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua

motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

15.5 O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

15.6 O recurso interposto terá efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

16 ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

16.1 Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e exauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

a) Determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;

b) Revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;

c) Proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;

d) Adjudicar o objeto e homologar a licitação;

17 CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

17.1 Após a homologação do procedimento licitatório e a adjudicação do objeto, o licitante vencedor será convocado para assinar o Contrato de Concessão no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento da convocação, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação devidamente justificada e aceita pela Administração Municipal.

17.2 Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas neste Edital, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

17.3 Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no item 4.2 deste Edital, sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

17.4 Na hipótese de nenhum dos licitantes remanescentes aceitar a contratação nas condições propostas pelo licitante vencedor, a Administração poderá, observada a ordem de classificação e as disposições legais aplicáveis:

a) Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração, observado o investimento mínimo estabelecido para a concessão;

b) Adjudicar e celebrar o contrato nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição;

17.5 A recusa injustificada do licitante em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas, previstas neste Edital.

18 DA CONCESSÃO, DA EXECUÇÃO E DO FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

18.1 A presente concessão onerosa de uso de bem público destina-se à exploração econômica do imóvel denominado Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, permanecendo sua propriedade com o Município de Cidreira/RS durante toda a vigência contratual.

18.2 A concessão abrangerá a utilização integral do imóvel, compreendendo suas edificações, arquibancadas, áreas internas, áreas externas e demais estruturas integrantes do complexo, com a finalidade de recuperação, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do empreendimento, destinado a atividades esportivas e correlatas, observada a Lei Municipal nº 3.291/2025.

18.3 A configuração do empreendimento será definida pela CONCESSIONÁRIA após a assinatura do contrato, mediante a apresentação dos projetos técnicos e executivos, do Plano de Implantação e do Cronograma Físico-Financeiro ao Município, observadas as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.291/2025, preservada a finalidade esportiva e correlata do imóvel e observadas as aprovações exigíveis dos órgãos competentes.

18.4 Caberá exclusivamente à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas:

a) elaborar os levantamentos, estudos e projetos necessários à implantação do empreendimento, observadas a legislação e as normas técnicas aplicáveis;

b) executar as obras e intervenções de recuperação estrutural, adequação e implantação necessárias à solução aprovada;

c) implantar a infraestrutura correspondente à solução aprovada, observada a finalidade esportiva e correlata do imóvel;

d) executar integralmente o investimento total ofertado e contratado e cumprir os percentuais mínimos acumulados de investimento;

e) administrar, operar, manter, conservar e explorar economicamente o empreendimento durante toda a vigência da concessão.

18.5 Caberá à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas, obter as licenças, autorizações, alvarás e aprovações necessárias à implantação e ao funcionamento da solução apresentada, observando, conforme aplicável:

a) a legislação urbanística e de uso e ocupação do solo aplicável ao imóvel;

b) a legislação ambiental e as condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes;

c) as exigências de prevenção e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul;

d) as normas sanitárias aplicáveis às atividades desenvolvidas;

e) as normas técnicas específicas correspondentes às obras, instalações elétricas, hidrossanitárias, drenagem, segurança e demais sistemas integrantes da solução;

f) as demais normas técnicas e regulamentações específicas correspondentes às atividades efetivamente desenvolvidas, inclusive as normas da ABNT aplicáveis às intervenções.

18.6 Os projetos e intervenções sujeitos à responsabilidade técnica deverão ser elaborados e acompanhados por profissionais legalmente habilitados, com emissão das respectivas ARTs ou RRTs.

18.7 As intervenções deverão observar as condições físicas atuais do imóvel, a documentação técnica disponibilizada pelo Município e as normas vigentes, não gerando direito a aporte financeiro direto da Administração.

18.8 As estruturas identificadas como comprometidas não poderão ser utilizadas antes da execução das medidas corretivas necessárias e da correspondente verificação técnica.

18.9 Durante toda a vigência da concessão, a **CONCESSIONÁRIA** será responsável pela administração, operação, manutenção preventiva e corretiva, limpeza, vigilância patrimonial, conservação e segurança das instalações do complexo, preservando as condições adequadas de uso e a integridade dos bens públicos.

18.10 A exploração econômica do empreendimento poderá compreender atividades esportivas e correlatas, bem como atividades comerciais, turísticas, culturais, recreativas e de apoio vinculadas ao funcionamento do complexo, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, na legislação aplicável e na Lei Municipal nº 3.291/2025, sendo vedada qualquer alteração de destinação que extrapole a finalidade prevista na Lei Municipal nº 3.291/2025 sem nova autorização legislativa, conforme o art. 5º da referida Lei.

18.11 A **CONCESSIONÁRIA** deverá garantir integral atendimento às normas de acessibilidade, assegurando condições adequadas de utilização das edificações, equipamentos e áreas de circulação por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

18.12 A **CONCESSIONÁRIA** deverá observar a legislação ambiental aplicável e as condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes, cumprindo as condicionantes constantes das licenças expedidas e adotando as medidas ambientais exigíveis para a implantação, operação, manutenção e conservação do empreendimento, conforme a solução efetivamente desenvolvida.

18.13 A **CONCESSIONÁRIA** deverá permitir o acesso da fiscalização municipal às instalações, disponibilizar os documentos necessários ao acompanhamento da execução contratual e atender às notificações administrativas, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência.

18.14 A implantação poderá ocorrer por etapas, conforme Plano de Implantação e Cronograma Físico-Financeiro aprovados, desde que nenhuma estrutura ou área seja colocada em funcionamento sem condições adequadas de segurança, acessibilidade, regularidade e licenciamento.

18.15 A **CONCESSIONÁRIA** somente poderá iniciar obra ou implementar mudança de uso admitida para o imóvel após obter, para a respectiva intervenção, a aprovação municipal do projeto e as licenças e autorizações exigíveis. A aprovação municipal não substitui as licenças ou autorizações de outros órgãos competentes nem afasta a responsabilidade técnica e contratual da **CONCESSIONÁRIA**.

19 DA VIGÊNCIA, DA REVERSÃO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

19.1 O prazo inicial da concessão onerosa de uso será de 30 (trinta) anos, admitida a prorrogação conforme a legislação vigente e desde que demonstrado o interesse público, observadas as disposições do art. 3º da Lei Municipal nº 3.291/2025 e as condições de formalização, vigência e início da execução previstas no Termo de Referência, período destinado à realização do investimento total contratado, à amortização dos investimentos realizados pela **CONCESSIONÁRIA** e à exploração econômica do empreendimento.

19.2 Durante toda a vigência da concessão, a **CONCESSIONÁRIA** permanecerá responsável pela operação, administração, manutenção preventiva e corretiva, conservação e exploração econômica do empreendimento, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, neste Edital e no Contrato de Concessão.

19.3 Encerrada a concessão, o imóvel será devolvido ao Município de Cidreira, juntamente com os bens reversíveis, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Contrato.

19.3.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas pela **CONCESSIONÁRIA** não serão indenizadas, sendo aproveitadas pela municipalidade, conforme Lei Municipal nº 3.291/2025, observadas as demais disposições legais aplicáveis.

19.4 A **CONCESSIONÁRIA** deverá entregar o imóvel e todos os bens reversíveis no estado de conservação previsto contratualmente, respondendo por eventuais danos decorrentes de uso inadequado, falta de manutenção ou deterioração além do desgaste natural.

19.5 A Administração Municipal poderá promover vistoria técnica antes do encerramento da concessão para verificar as condições do imóvel e dos bens reversíveis, podendo exigir da **CONCESSIONÁRIA** a correção de danos e desconformidades de sua responsabilidade, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Contrato, antes da devolução do patrimônio público.

20 DOS INVESTIMENTOS, DA REMUNERAÇÃO E DA COMPROVAÇÃO

20.1 Os investimentos necessários à implantação, recuperação, adequação e modernização do empreendimento serão integralmente custeados pela **CONCESSIONÁRIA**, que também será responsável pelas despesas de operação, manutenção e conservação do complexo, inexistindo obrigação de aporte financeiro pelo Município de Cidreira.

20.2 O investimento total contratado corresponderá ao valor global constante da proposta vencedora, respeitado o investimento mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observados os seguintes percentuais mínimos acumulados:

a) 3,75% (três vírgula setenta e cinco por cento) até o final do primeiro ano;

b) 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento) até o final do terceiro ano;

c) 100% (cem por cento) até o final do décimo ano.

20.2.1 Os prazos serão contados da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

20.2.2 O cumprimento do percentual financeiro não será suficiente, isoladamente, para caracterizar o atendimento do marco contratual.

20.2.3 Cada marco deverá corresponder à efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos, projetos e demais intervenções previstas para a respectiva etapa.

20.2.4 A apresentação, análise ou reapresentação dos projetos não alterará, por si só, o marco inicial de contagem dos prazos de execução, estabelecido a partir da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

20.2.5 O Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** deverão discriminar os investimentos, etapas físicas, produtos, obras, instalações e resultados vinculados a cada marco, permitindo à fiscalização verificar a correspondência entre os valores despendidos e as entregas efetivamente realizadas.

20.2.6 Somente serão reconhecidos para cumprimento dos marcos os investimentos efetivamente executados, elegíveis, comprovados e relacionados ao empreendimento.

20.2.7 Investimentos antecipados poderão ser computados para os marcos subsequentes, desde que devidamente comprovados.

20.3 A solução deverá contemplar, conforme necessário, recuperação estrutural, acessibilidade, prevenção contra incêndio, instalações elétricas e hidrossanitárias, drenagem, iluminação, acessos, circulação, segurança, áreas de atendimento e demais infraestruturas compatíveis com o empreendimento implantado.

20.3.1 Para fins de cumprimento do investimento contratado, serão consideradas as despesas diretamente vinculadas à recuperação, adequação, modernização e implantação do empreendimento,

incluindo obras, instalações, equipamentos e bens incorporados ao complexo, projetos e serviços técnicos necessários às intervenções, bem como mão de obra e respectivos encargos diretamente empregados nas obras, desde que devidamente comprovados e sem duplicidade de contabilização.

20.4 Não serão computadas despesas ordinárias de operação, administração, promoção e manutenção, folha de pagamento e encargos não vinculados diretamente às obras, publicidade corrente, capital de giro, juros, custos de financiamento, multas, tributos operacionais e despesas administrativas gerais sem relação direta com as intervenções.

20.5 A remuneração da **CONCESSIONÁRIA** decorrerá da exploração econômica das atividades esportivas e correlatas admitidas no complexo, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável, sem aporte financeiro direto do Município para implantação ou operação do empreendimento e sem pagamento à **CONCESSIONÁRIA** pela execução do objeto.

20.5.1 Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo direito de uso do imóvel, uma vez que a contrapartida econômica será constituída pelas obrigações de investimento e demais encargos assumidos pela **CONCESSIONÁRIA**.

20.6 A comprovação dos investimentos será realizada mediante documentação fiscal, financeira, contábil e técnica compatível com a execução física, podendo incluir notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento, medições, relatórios, registros fotográficos e demais elementos aceitos pela fiscalização.

20.6.1 A fiscalização deverá verificar a elegibilidade das despesas e a correspondência entre os valores apresentados e a efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos e demais intervenções, observados o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro.

20.6.2 Não serão reconhecidos valores sem comprovação suficiente, contabilizados em duplicidade ou relativos a despesas não computáveis, os quais estarão sujeitos à glosa, assegurada à **CONCESSIONÁRIA** a possibilidade de manifestação, sem prejuízo das medidas corretivas e sanções contratuais cabíveis.

20.7 Os investimentos realizados ficarão sujeitos ao acompanhamento e à fiscalização do Município, especialmente quanto ao cumprimento do cronograma mínimo estabelecido, à compatibilidade das intervenções realizadas com os projetos e documentos técnicos aprovados e ao cumprimento das obrigações assumidas pela **CONCESSIONÁRIA**.

20.8 O descumprimento do cronograma mínimo de investimentos sujeitará a **CONCESSIONÁRIA** às penalidades previstas neste Edital, no Contrato e na legislação aplicável.

21 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

21.1 Constituem obrigações do Município de Cidreira aquelas estabelecidas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, no Contrato de Concessão e nos demais documentos técnicos que integram o procedimento licitatório, observadas as disposições aplicáveis à concessão, especialmente as seguintes:

21.2 Acompanhar e fiscalizar a execução física e financeira dos investimentos, o cumprimento do cronograma, a execução das obras, a operação do empreendimento, a adequada conservação do patrimônio público e a reversão dos bens ao término da concessão.

21.3 Disponibilizar à **CONCESSIONÁRIA** o imóvel e a documentação técnica e cadastral existente que integre a concessão.

21.4 Participar da vistoria conjunta do imóvel antes de sua entrega, com elaboração do Inventário Inicial, destinado ao registro das edificações, instalações e demais estruturas existentes, de suas condições de conservação e das avarias eventualmente constatadas. Concluída a vistoria e elaborado o Inventário Inicial, os representantes do Município e da **CONCESSIONÁRIA** assinarão o Termo de Entrega do Imóvel para Uso, acompanhado do respectivo Inventário Inicial.

21.5 Analisar, por seus setores competentes, os projetos e documentos submetidos à aprovação municipal.

21.6 Registrar as ocorrências verificadas durante a execução da concessão, comunicar as irregularidades identificadas e emitir as notificações pertinentes.

21.7 Adotar as medidas administrativas cabíveis para assegurar o cumprimento das obrigações legais e contratuais.

21.8 O Município poderá realizar vistorias e inspeções, bem como solicitar os documentos necessários à verificação do cumprimento das obrigações da concessão.

21.9 As comunicações entre o Município e a **CONCESSIONÁRIA** serão realizadas por escrito, por correio eletrônico ou por meio do protocolo oficial do Município.

22 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

22.1 Constituem obrigações e responsabilidades da **CONCESSIONÁRIA** aquelas estabelecidas neste Edital e nos demais documentos técnicos que integram o procedimento licitatório, observadas as disposições aplicáveis à concessão, especialmente as seguintes:

22.2 Elaborar e custear os projetos, estudos e levantamentos necessários à implantação do empreendimento, obter, manter e renovar, às suas expensas, as licenças, autorizações, alvarás e aprovações exigíveis para a solução implantada e as atividades efetivamente desenvolvidas.

22.3 Executar as obras e intervenções de recuperação, adequação e implantação do empreendimento, conforme a solução aprovada.

22.4 Executar integralmente o investimento total ofertado e contratado e cumprir os percentuais mínimos acumulados de investimento.

22.5 Administrar, operar, realizar manutenção preventiva e corretiva, limpeza, conservação e segurança das instalações durante toda a vigência da concessão.

22.6 Observar integralmente as normas técnicas, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio aplicáveis.

22.7 Permitir o acesso da fiscalização municipal às instalações, fornecer os documentos e informações necessários ao acompanhamento da concessão e atender às notificações administrativas.

22.8 Manter registros e documentos comprobatórios dos investimentos realizados, apresentando-os à fiscalização municipal para acompanhamento e verificação da execução física e financeira.

22.9 Manter, durante toda a vigência da concessão, as condições de habilitação, qualificação técnica, regularidade fiscal, trabalhista e econômico-financeira exigidas no procedimento licitatório, observadas as disposições legais aplicáveis.

22.10 Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, tributários, fiscais, comerciais, ambientais e civis decorrentes da execução da concessão, não gerando qualquer vínculo entre seus empregados e o Município de Cidreira.

22.11 A **CONCESSIONÁRIA** poderá contratar terceiros para atividades auxiliares, permanecendo integralmente responsável perante o Município.

22.12 Cumprir integralmente as condicionantes constantes das licenças ambientais e adotar práticas de sustentabilidade, uso racional dos recursos naturais, gerenciamento adequado dos resíduos sólidos e destinação ambientalmente correta dos efluentes eventualmente gerados.

22.13 Ao término da concessão, promover a devolução do imóvel, juntamente com as benfeitorias e os bens reversíveis, nas condições estabelecidas nos documentos que integram a concessão.

22.14 A **CONCESSIONÁRIA** assumirá os riscos relacionados à elaboração de sua solução, ao financiamento, à implantação, aos custos, à operação, à demanda e às receitas, observadas as responsabilidades atribuídas ao Município neste Edital, no Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos técnicos que integram o processo.

22.15 A **CONCESSIONÁRIA** responderá pelos danos causados ao patrimônio municipal, aos usuários ou a terceiros decorrentes de sua atuação.

22.16 A **CONCESSIONÁRIA** deverá adotar medidas imediatas quando identificada situação de risco à segurança das pessoas ou à integridade do patrimônio, observadas suas responsabilidades legais e contratuais.

23 DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

23.1 Será responsabilizado administrativamente, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante ou contratado, conforme o caso, pelas seguintes infrações:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

e) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo

justificado;

h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

23.2 Sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros, poderão ser aplicadas, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, as seguintes sanções administrativas:

a) advertência;

b) multa;

c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

23.2.1 A multa observará os limites e as condições de cálculo previstos no art. 156, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme os critérios estabelecidos neste Edital e no Contrato de Concessão.

23.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

23.4 As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 23.2 deste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

23.5 A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, observadas as disposições legais aplicáveis.

23.6 As multas e indenizações cabíveis serão exigidas do licitante, adjudicatário ou da **CONCESSIONÁRIA**, conforme o caso, observadas as disposições legais aplicáveis e assegurados o contraditório e a ampla defesa.

23.7 A aplicação das sanções previstas no item 23.2 deste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

23.8 Na aplicação da sanção prevista no item 23.2, alínea “b”, deste Edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

23.9 Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 23.2 deste Edital, mediante instauração de processo de responsabilização, o licitante ou o contratado será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

23.10 Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

23.11 Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

23.12 A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

23.13 É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

a) Reparação integral do dano causado à Administração Pública;

b) Pagamento da multa;

c) Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

d) Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

e) Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item e na legislação aplicável.

23.14 A sanção pelas infrações previstas nas alíneas "h" e "l" do item 23.1 deste Edital exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

24 PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

24.1 Os pedidos de esclarecimento e as impugnações ao Edital deverão ser apresentados em até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública, por meio do sistema eletrônico indicado neste Edital ou pelo endereço eletrônico: **licitacoescidreira@yahoo.com.br**.

24.2 As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão divulgadas no sistema eletrônico e/ou no sítio oficial do Município de Cidreira, na aba **Portal da Transparência,** disponível em: **www.cidreira.rs.gov.br** para conhecimento de todos os interessados.

24.3 Caberá aos licitantes acompanhar as publicações realizadas no sistema eletrônico e/ou no sítio oficial do Município, considerando-se cientificados a partir da respectiva divulgação.

24.4 A apresentação de pedido de esclarecimento ou de impugnação não suspende automaticamente o andamento do certame, salvo decisão expressa da Administração.

25 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

25.1 O licitante vencedor que vier a ser contratado ficará obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, por conveniência da Administração, observados os limites legais, dentro do limite permitido pelo artigo 125 da Lei nº 14.133/2021, sobre o valor inicial atualizado do contrato.

25.2 Após a apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo agente de contratação.

25.3 A Administração tem a prerrogativa de fiscalizar o cumprimento satisfatório do objeto da presente licitação, por meio de gestor, fiscal ou agente designado para tal função, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021.

25.4 Em caso de divergência entre este Edital e seus anexos, prevalecerão as disposições do Edital quanto às regras do certame, participação, julgamento, habilitação, recursos, sanções e contratação.

25.4.1 Quanto às especificações técnicas, quantitativos, metodologia executiva, medições, projetos, memoriais, planilhas e cronograma, deverão ser observados os documentos técnicos próprios, sem prejuízo de saneamento formal pela Administração, quando necessário.

25.5 Ocorrendo decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização de ato do certame na data marcada, a data constante deste Edital será transferida, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente.

25.6 Para agilização dos trabalhos, solicita-se que os licitantes façam constar na documentação o seu endereço, e-mail e telefone.

25.7 Integram o presente Edital os seguintes anexos:

Anexo I - ETP, TR e Laudo de Estabilidade Estrutural e Planta

Anexo II – Modelos De Declaração

Anexo III – Modelo De Apresentação De Proposta Financeira

Anexo IV – Minuta do Contrato

25.8 Fica eleito o Foro da Comarca de Tramandaí/RS para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e do contrato decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

25.9 Maiores informações serão prestadas aos interessados no horário das 09h às 17h, na Prefeitura Municipal de Cidreira, Secretaria Municipal de Administração - Setor de Licitações, à Rua João Neves, 194, em Cidreira, ou pelo endereço eletrônico licitacoescidreira@yahoo.com.br.

Cidreira, 04 de novembro de 2026.

GILBERTO DA COSTA SILVA
Prefeito Municipal

.

ANEXO I
ETP

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cidreira

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretaria Municipal da Fazenda - Departamento de Compras

Demanda da Secretaria Municipal de Turismo

OBJETO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Análise da concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como "Sessinzão", pelo prazo de 30 (trinta) anos, visando à recuperação, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do complexo, mediante investimento privado e preservação da propriedade municipal.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Cidreira possui como patrimônio público o Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como "Sessinzão", equipamento historicamente destinado à prática esportiva e a atividades de interesse coletivo, atualmente sem utilização efetiva e apresentando necessidade de recuperação, adequação e conservação de suas estruturas.

O problema administrativo identificado consiste na subutilização e progressiva deterioração de patrimônio público municipal de grande porte, cuja permanência nas condições atuais reduz sua utilidade social, esportiva e econômica e tende a ampliar, ao longo do tempo, a necessidade de intervenções para preservação do imóvel.

O Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda., em julho de 2025, identificou manifestações patológicas e comprometimento de determinados elementos estruturais, especialmente nas estruturas das arquibancadas, evidenciando a necessidade de intervenções técnicas antes da utilização das áreas afetadas.

São diretamente interessados na solução do problema o Município de Cidreira, responsável pela preservação e adequada destinação de seu patrimônio, a população municipal, os usuários das atividades esportivas e comunitárias, entidades e organizações que possam desenvolver atividades compatíveis com o imóvel, bem como os setores econômicos relacionados ao turismo, eventos, comércio e serviços.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

O interesse público a ser atendido consiste em recuperar e preservar o patrimônio municipal, restabelecer sua utilização segura e permanente, ampliar seu aproveitamento esportivo e social e evitar o agravamento da deterioração das estruturas existentes, buscando solução capaz de assegurar manutenção e conservação de longo prazo.

Com a resolução do problema, pretende-se alcançar a recuperação e valorização do imóvel, a retomada de sua utilização, a ampliação da oferta de atividades esportivas e correlatas, a redução da subutilização do patrimônio e a criação de condições para sua manutenção sustentável ao longo do tempo.

A definição da solução mais adequada para atendimento dessa necessidade será realizada nos tópicos seguintes deste Estudo Técnico Preliminar, mediante análise das alternativas disponíveis.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação está alinhada ao planejamento municipal de preservação e valorização do patrimônio público, incentivo ao esporte, turismo, lazer, cultura e desenvolvimento econômico, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.291/2025 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

A propriedade do imóvel permanecerá com o Município durante toda a vigência da concessão.

Ao particular caberão os investimentos, a implantação, a operação, a manutenção e a conservação do empreendimento, permanecendo com o Município a gestão, o acompanhamento e a fiscalização contratual.

Considerando a proximidade do encerramento do exercício de 2026 e a transição para o exercício de 2027, a presente demanda será incorporada ao planejamento municipal correspondente ao exercício de 2027, com o devido registro e acompanhamento no Plano Anual de Contratações, observados os procedimentos administrativos aplicáveis.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução destinada ao atendimento da necessidade deverá assegurar a recuperação, adequação, utilização e preservação de longo prazo do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, mantendo a propriedade do imóvel com o Município de Cidreira e sua finalidade predominantemente esportiva.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

A contratação terá natureza de concessão de uso de bem público com encargos de investimento, não envolvendo transferência da propriedade do imóvel nem caracterizando concessão de serviço público.

A concessão será precedida de procedimento licitatório na modalidade Concorrência, observadas a Lei Municipal nº 3.291/2025, a Lei Federal nº 14.133/2021 e as demais normas aplicáveis.

O prazo contratual será de 30 (trinta) anos, período durante o qual a concessionária será responsável pela implantação de sua solução, realização dos investimentos contratados, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do empreendimento.

Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo simples direito de utilização do imóvel.

A contrapartida econômica do particular será constituída pelos investimentos, obras, melhorias, manutenção, conservação e demais encargos assumidos na contratação.

A concessionária deverá realizar integralmente o investimento privado assumido na proposta vencedora, respeitado o valor mínimo definido pela Administração e observados os marcos de execução previstos no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais documentos técnicos anexos ao processo.

3.1. Disponibilidade, conservação e suporte

A solução deverá observar as condições físicas do imóvel, os projetos e memoriais existentes e o Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda., em julho de 2025.

As intervenções deverão considerar especialmente as manifestações patológicas e os elementos comprometidos identificados no Laudo de Estabilidade Estrutural, sendo vedada a utilização pelo público de estruturas que não apresentem condições adequadas de segurança antes da realização das intervenções necessárias e da correspondente liberação técnica.

As intervenções estruturais deverão observar a ABNT NBR 6118, aplicável às estruturas de concreto, além das demais normas técnicas pertinentes à solução projetada.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

As condições de acessibilidade deverão observar a ABNT NBR 9050 e a legislação aplicável, devendo os projetos proporcionar condições adequadas de acesso, circulação e utilização das instalações.

A implantação e operação também deverão observar:

a) legislação urbanística e de uso e ocupação do solo aplicável ao imóvel;

b) legislação ambiental e condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes;

c) exigências de prevenção e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul;

d) normas sanitárias aplicáveis às atividades desenvolvidas;

e) normas técnicas específicas correspondentes às obras, instalações elétricas, hidrossanitárias, drenagem, segurança e demais sistemas integrantes da solução;

f) exigência de profissionais legalmente habilitados e respectivas ARTs ou RRTs para os projetos, obras e serviços sujeitos à responsabilidade técnica.

A solução deverá contemplar os projetos, estudos, levantamentos, licenças, autorizações, alvarás, instalações, equipamentos e demais providências necessárias à implantação e operação regular do empreendimento.

3.2. Condições de execução e responsabilidades

A entrega do imóvel será precedida de vistoria conjunta e elaboração de Inventário Inicial, com registro das estruturas existentes e de suas condições de conservação.

Caberá à concessionária, às suas expensas:

a) elaborar os projetos necessários;

b) realizar levantamentos e estudos complementares;

c) obter as licenças, autorizações e aprovações relacionadas à solução apresentada;

d) executar as obras e intervenções necessárias;

e) realizar o investimento contratado;

f) implantar, operar e administrar o empreendimento;

g) realizar manutenção preventiva e corretiva;

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

h) manter as condições de limpeza, conservação, segurança e acessibilidade;

i) comprovar os investimentos realizados;

j) responder pelos danos decorrentes de sua atuação;

k) conservar o patrimônio e proceder à reversão dos bens nas condições estabelecidas ao final da concessão.

Caberá ao Município disponibilizar o imóvel e os documentos técnicos existentes, acompanhar e fiscalizar a execução contratual, analisar os projetos submetidos às áreas municipais competentes, registrar as ocorrências e adotar as providências administrativas necessárias ao cumprimento das obrigações.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação compreende a concessão de 01 (um) complexo imobiliário público, correspondente ao Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, pelo prazo de 30 (trinta) anos.

Referência	Objeto	Unidade	Quantidade
01	Concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim - Sessinzão	UN	1

O quantitativo corresponde à integralidade do complexo objeto da concessão, não se prevendo fracionamento da área entre concessionários distintos.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. Alternativas de atendimento

Para atendimento da necessidade identificada pela Administração, foram analisadas alternativas capazes de proporcionar a recuperação, valorização, utilização e manutenção do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim - "Sessinzão", considerando as condições atuais do imóvel, a necessidade de investimentos de porte significativo e a intenção de preservar sua propriedade pública e sua finalidade predominantemente esportiva.

A análise considerou, principalmente, as seguintes possibilidades: manutenção da situação atual; recuperação e operação direta pelo Município; e concessão de uso do imóvel com realização de investimentos privados.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Alternativa 1 - Manutenção da situação atual

A primeira alternativa consistiria na manutenção do imóvel nas condições atuais, sem implantação de nova solução de exploração e sem realização de intervenção estrutural de maior abrangência.

Essa possibilidade apresenta baixa adequação ao interesse público, uma vez que não resolve a necessidade de recuperação e utilização efetiva do patrimônio municipal.

A permanência do complexo sem destinação operacional adequada tende a contribuir para o avanço da deterioração das estruturas, além de manter a necessidade de ações municipais de vigilância, conservação e manutenção emergencial.

A ausência de utilização também reduz o aproveitamento social e econômico de um imóvel público de grande porte e impede que o espaço seja utilizado de maneira permanente para atividades esportivas e outras atividades correlatas compatíveis com sua finalidade.

Dessa forma, a manutenção da situação atual não representa solução adequada para a necessidade identificada.

Alternativa 2 - Recuperação e operação direta pelo Município

Outra possibilidade analisada consiste na execução, pelo próprio Município, das obras e intervenções necessárias à recuperação, revitalização e modernização do complexo, seguida de sua administração, manutenção e operação direta.

Essa alternativa permitiria ao Município manter controle integral sobre a implantação e utilização do empreendimento.

Entretanto, exigiria investimento público inicial expressivo para recuperação estrutural, desenvolvimento de projetos, adequações, implantação de infraestrutura e atendimento às normas técnicas atualmente aplicáveis.

Além do investimento inicial, a operação direta geraria despesas permanentes relacionadas à manutenção preventiva e corretiva, limpeza, segurança, conservação, energia, água, pessoal, administração, equipamentos e demais custos necessários ao funcionamento regular de um complexo dessa dimensão.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Também seria necessário compatibilizar esses investimentos com outras prioridades orçamentárias municipais. Considerando o porte do imóvel, as intervenções necessárias e o horizonte de longo prazo pretendido para sua utilização, a execução integral com recursos municipais não se apresenta como a alternativa mais adequada sob os aspectos econômico e administrativo.

Alternativa 3 - Concessão de uso com investimento privado

A terceira alternativa consiste na concessão do direito de uso e exploração econômica do imóvel a particular, mediante procedimento licitatório, atribuindo à futura concessionária a responsabilidade pela realização dos investimentos, recuperação, implantação, operação, manutenção e conservação do empreendimento.

Nesse modelo, a propriedade do imóvel permanece integralmente com o Município de Cidreira, que também mantém as competências de gestão, acompanhamento e fiscalização do contrato.

A concessionária assume os investimentos necessários à implantação da solução apresentada e os riscos relacionados à exploração econômica do empreendimento, sem previsão de aporte financeiro direto pelo Município para execução das obras, implantação ou operação ordinária do complexo.

A solução permite que o empreendimento seja desenvolvido progressivamente ao longo do período contratual, possibilitando que os investimentos sejam compatibilizados com o planejamento de implantação e com a exploração econômica das atividades autorizadas.

Também permite diferentes atividades esportivas e correlatas, desde que preservadas a finalidade pública do imóvel e as condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

Durante o planejamento, foram consideradas manifestações de interesse e documentos apresentados por entidades e interessados, inclusive pela Federação Gaúcha de Automobilismo - FGA.

Esses elementos são utilizados apenas como referências de interesse e possibilidades de utilização do complexo, não constituindo projeto oficial do Município, solução obrigatória, preferência técnica ou direcionamento do procedimento licitatório.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

O investimento privado mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) constitui estimativa e parâmetro definido pela própria Administração Municipal, considerando as características e a área do imóvel, o estado de conservação das estruturas, o Laudo de Estabilidade Estrutural, as necessidades de recuperação, adequação e modernização, a infraestrutura necessária ao funcionamento do empreendimento e o horizonte de 30 (trinta) anos da concessão.

Diante dessas características, a concessão de uso com investimento privado mostra-se a alternativa mais adequada para permitir a recuperação e utilização sustentável do patrimônio sem exigir do Município a realização direta dos investimentos necessários à implantação do empreendimento.

5.2. Solução selecionada e forma de contratação

Após a análise das alternativas apresentadas no item anterior, conclui-se que a solução mais adequada consiste na concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim com obrigação de investimento privado, preservando-se a propriedade municipal do imóvel.

A solução selecionada permite concentrar em um único responsável a recuperação, implantação, exploração econômica, operação, manutenção e conservação do complexo, ao mesmo tempo em que mantém com o Município as funções de gestão patrimonial, acompanhamento e fiscalização.

A concessão será realizada pelo prazo de 30 (trinta) anos, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, nos termos da Lei Municipal nº 3.291/2025, da Lei Federal nº 14.133/2021 e das demais normas aplicáveis.

Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo simples direito de uso do imóvel. A contrapartida econômica decorrerá dos investimentos e demais encargos assumidos pela concessionária.

Para assegurar nível mínimo de recuperação e implantação do empreendimento, a Administração estabeleceu investimento privado mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), cuja fundamentação deverá estar demonstrada pelos estudos e elementos técnicos e econômico-financeiros integrantes da fase preparatória.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

A proposta vencedora poderá estabelecer investimento superior ao mínimo definido, hipótese em que o valor ofertado passará a constituir o investimento total contratado.

Os marcos de execução serão calculados proporcionalmente sobre o investimento total contratado, permitindo que eventual proposta superior ao valor mínimo seja refletida durante toda a execução da concessão.

A forma de seleção deverá assegurar julgamento objetivo, competitividade e escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, observadas as condições de habilitação e os requisitos técnicos e econômico-financeiros definidos neste Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

5.3. Conclusão da análise das alternativas

Após a análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a concessão de uso com investimento privado apresenta maior adequação às necessidades da Administração e ao interesse público.

A manutenção da situação atual não soluciona a subutilização do imóvel e permite a continuidade de sua deterioração, enquanto a recuperação e operação integral pelo Município demandariam significativo comprometimento de recursos públicos e a assunção permanente das despesas de funcionamento e manutenção do complexo.

A concessão permite reunir, sob responsabilidade do particular, as obrigações de recuperação, implantação, investimento, exploração econômica, operação, manutenção e conservação, mantendo com o Município a propriedade do imóvel e a fiscalização da execução contratual.

A adoção de investimento privado mínimo, associada à possibilidade de competição pelo maior investimento global e à definição de marcos percentuais de execução, cria mecanismo objetivo de acompanhamento da contrapartida assumida pela futura concessionária.

Dessa forma, considera-se a concessão de uso pelo prazo de 30 (trinta) anos, mediante Concorrência e com obrigação de investimento privado, a alternativa mais adequada para promover a recuperação, valorização, utilização sustentável e manutenção de longo prazo do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, preservando o domínio do imóvel pelo Município de Cidreira e reduzindo a necessidade de aplicação direta de recursos públicos.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de planejamento, a Administração estabelece investimento privado mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Esse valor não corresponde a despesa do Município nem a pagamento de outorga, constituindo o patamar mínimo de investimento a ser assumido pela futura concessionária.

O valor total contratado corresponderá ao investimento global efetivamente ofertado pela licitante vencedora, podendo ser superior ao mínimo estabelecido. Por essa razão, os marcos de execução serão definidos em percentuais acumulados, aplicáveis sobre o investimento total contratado.

Período	Percentual mínimo acumulado do investimento total contratado
Até o final do 1° ano	3,75%
Até o final do 3° ano	12,50%
Até o final do 10º ano	100,00%

Os prazos serão contados da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

Os percentuais serão aplicados ao valor global contratado, observadas as regras de atualização previstas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

A estimativa mínima de R$ 40.000.000,00 foi definida pela Administração Municipal a partir da análise conjunta da dimensão e das características do imóvel, do estado de conservação das estruturas, das necessidades de recuperação, adequação e modernização, do Laudo de Estabilidade Estrutural, da infraestrutura necessária ao empreendimento, dos projetos e documentos técnicos disponíveis e do horizonte de 30 (trinta) anos da concessão.

As manifestações de interesse juntadas ao processo constituem subsídios de planejamento e não definem, isoladamente, o valor mínimo nem vinculam a contratação a projeto ou modalidade específica.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução compreende a entrega do imóvel, vistoria e inventário inicial, elaboração dos projetos, obtenção das licenças e autorizações, execução das intervenções de recuperação e implantação, início da operação, exploração econômica, manutenção permanente e posterior reversão dos bens ao Município.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

A implantação poderá ocorrer de forma progressiva, desde que as áreas colocadas em funcionamento estejam em condições adequadas de segurança, acessibilidade, infraestrutura e regularidade.

A concessionária poderá explorar atividades esportivas e correlatas compatíveis com a finalidade do imóvel, assumindo os riscos de financiamento, implantação, operação e demanda, sem garantia municipal de receita ou retorno econômico.

O imóvel permanecerá de propriedade do Município e as benfeitorias e bens reversíveis observarão as condições estabelecidas na legislação, neste Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referencia e demais documentos aplicáveis.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto corresponde a um único complexo imobiliário e exige gestão integrada dos investimentos, obras, operação, manutenção, receitas e responsabilidades patrimoniais.

A divisão entre concessionários independentes poderia fragmentar a gestão das áreas comuns e dificultar a fiscalização e a execução dos investimentos.

Dessa forma, não se recomenda o parcelamento da concessão.

A concessionária poderá contratar terceiros para atividades auxiliares, permanecendo integralmente responsável perante o Município.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

• Recuperar e valorizar o Estádio Municipal Antônio Braz Sessim e suas estruturas;

• Atrair investimento privado de longo prazo sem aporte financeiro direto do Município;

• Assegurar utilização predominantemente esportiva e desenvolvimento de atividades correlatas compatíveis;

• Promover manutenção, conservação, segurança e acessibilidade do complexo;

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

• Estimular turismo, eventos, comércio, serviços, geração de emprego e renda associados ao empreendimento;

• Reduzir a subutilização e os custos municipais relacionados à conservação de patrimônio sem uso efetivo;

• Assegurar fiscalização dos investimentos e reversão dos bens ao Município ao término da concessão.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Na fase preparatória, a Administração Municipal, por meio dos setores competentes, adotou diversas providências administrativas, patrimoniais e técnicas destinadas à instrução do processo de concessão de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como "Sessinzão", buscando reunir os elementos necessários à caracterização do imóvel, à identificação de suas condições estruturais, à definição do modelo de concessão e à elaboração dos documentos que fundamentam o procedimento licitatório.

Foram reunidos e incorporados ao processo os documentos de identificação e caracterização do patrimônio municipal, incluindo o Boletim de Informações Cadastrais (BIC) do estádio, o Memorial Descritivo Original de 1995, as plantas atualizadas e os demais documentos relativos à área e às características físicas do imóvel.

Para avaliação técnica das estruturas existentes, o Município contratou a empresa BDA Engenharia Ltda., responsável pela elaboração do Laudo de Estabilidade Estrutural. Para sua elaboração, foram realizadas vistorias e inspeções técnicas nas dependências do estádio, análise de projetos e documentos disponíveis, levantamentos das condições estruturais, escarificações em elementos de concreto e ensaios de carbonatação, esclerometria e prova de carga.

A Administração também reuniu documentos e manifestações de interesse, utilizados como subsídios exploratórios para a análise das possibilidades de aproveitamento do complexo, sem caracterizar aprovação prévia de projeto, definição de solução construtiva obrigatória ou direcionamento da futura concessão.

A instrução do processo considerou a autorização legislativa prevista na Lei Municipal nº 3.291/2025.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Para a gestão e a fiscalização contratual, foi elaborado o respectivo Termo de Designação de Gestor e Fiscais de Contrato, sendo formalizada, por meio da Portaria nº 1.030/2026, a designação dos servidores responsáveis.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações municipais correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da concessão.

Caberá à concessionária providenciar, às suas expensas, os projetos, serviços, obras, instalações, licenças e recursos necessários à solução implantada.

O Município poderá utilizar seus setores técnicos ou contratar apoio especializado para fiscalização, engenharia, patrimônio, meio ambiente ou outras áreas, sem transferência das responsabilidades atribuídas à concessionária.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação e operação do empreendimento poderão produzir impactos ambientais relacionados às características da solução efetivamente apresentada, especialmente quanto à execução de obras, movimentação de solo, geração de resíduos, ruído, drenagem, circulação de veículos, consumo de água e energia e eventual interferência na vizinhança.

Considerando que, nesta fase, ainda não estão definidos os projetos, as obras, as instalações e as atividades específicas que serão desenvolvidas pela futura concessionária, a análise ambiental terá caráter preliminar, limitada à identificação das condições ambientais conhecidas da área, das possíveis restrições e das exigências legais que possam ser identificadas com base nas características do imóvel e na finalidade prevista para a concessão.

Foi solicitada manifestação técnica ao órgão ambiental competente para avaliação preliminar da área, não sendo possível, neste momento, determinar integralmente os impactos ambientais específicos das futuras intervenções, uma vez que estes dependerão dos projetos e das atividades efetivamente propostos pela concessionária.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Após a definição dos projetos, caberá à concessionária, às suas expensas, apresentar os estudos e documentos ambientais exigíveis, submetendo-os à análise dos órgãos competentes e obtendo as licenças, autorizações e aprovações necessárias antes do início das respectivas intervenções, quando legalmente exigidas.

A concessionária deverá cumprir integralmente a legislação ambiental federal, estadual e municipal aplicável, responsabilizando-se pela adoção de todas as medidas de prevenção, mitigação, compensação, controle e recuperação ambiental que forem legalmente exigíveis ou determinadas pelos órgãos competentes, durante a implantação, operação, manutenção e exploração do empreendimento.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Conclui-se pela viabilidade da concessão onerosa de uso do estádio.

A licitação será realizada na modalidade concorrência pública, conforme o art. 2º da Lei Municipal nº 3.291/2025 com critério de julgamento de maior valor global de investimento privado a ser realizado no imóvel, observados o investimento mínimo exigido e as demais condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais documentos técnicos anexos ao processo.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

Cidreira/RS, na data da assinatura digital.

ERIK GENRO
Departamento de Compras - Secretaria Municipal da Fazenda

FÁBIO DOS SANTOS ESPINDOLA
Secretaria Municipal de Turismo

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cidreira

TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria Municipal da Fazenda - Departamento de Compras

Demanda da Secretaria Municipal de Turismo

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Referência a concessão onerosa de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como "Sessinzão", de propriedade do Município de Cidreira/RS, para a implantação, manutenção e exploração de atividades esportivas e correlatas, nos termos da Lei Municipal nº 3.291/2025.

A concessão abrange o terreno, com área cadastral de 60.343,80 m², e as edificações, instalações e demais estruturas nele existentes.

1.1. Investimento mínimo, justificativa do valor estimado e marcos de execução

O investimento privado mínimo exigido para a concessão é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

A concessionária deverá aplicar esses recursos no próprio estádio, na recuperação e adequação das edificações e instalações existentes, na modernização do complexo e na implantação da infraestrutura necessária às atividades esportivas e correlatas.

Em atenção ao apontamento constante do Parecer Jurídico nº 199/2026, quanto à necessidade de fundamentação técnica e econômico-financeira do investimento mínimo, esclarece-se que o valor foi estabelecido com base na análise conjunta dos levantamentos, estudos exploratórios e documentos técnicos que integram o Processo Administrativo nº 491/2026.

Para definição do montante, foram consideradas a área cadastral do imóvel de 60.343,80 m², as características físicas e estruturais do complexo, o estado de conservação das edificações, as condições identificadas no Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda., em julho de 2025, e as necessidades de recuperação, adequação e modernização das instalações existentes.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Também foram consideradas as necessidades de implantação de infraestrutura compatível com a utilização do empreendimento, abrangendo acessibilidade, prevenção contra incêndio, instalações elétricas e hidrossanitárias, drenagem, iluminação, acessos, circulação e demais estruturas necessárias ao funcionamento do complexo.

Os estudos exploratórios e as manifestações de interesse constantes do processo foram utilizados como subsídios para o planejamento da concessão, sem vincular a contratação a projeto, solução construtiva ou modalidade esportiva específica.

Considerou-se, ainda, o prazo contratual de 30 (trinta) anos, a possibilidade de implantação progressiva e a necessidade de assegurar investimentos privados compatíveis com a recuperação, valorização e utilização sustentável do patrimônio municipal.

Considerando que os projetos executivos e as intervenções definitivas serão definidos pela futura concessionária, não foi estabelecido orçamento fechado de obras e serviços individualizados, sendo o valor indicado adotado como parâmetro mínimo de investimento para a concessão, conforme os elementos técnicos e de planejamento disponíveis nesta etapa.

O investimento total contratado corresponderá ao valor global ofertado pela licitante vencedora, respeitado o mínimo estabelecido, devendo ser executado conforme os seguintes percentuais mínimos acumulados:

a) Até o final do 1º ano:3,75% do investimento total contratado;

b) Até o final do 3º ano:12,50% do investimento total contratado;

c) Até o final do 10º ano: 100% do investimento total contratado.

Os prazos serão contados a partir da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

A execução dos investimentos será acompanhada mediante o Cronograma Físico-Financeiro, a documentação comprobatória apresentada pela concessionária e a verificação dos serviços efetivamente realizados, observados os critérios de elegibilidade, medição e fiscalização previstos neste Termo de Referência.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

1.1.1. Critérios de contabilização e comprovação dos investimentos

Para fins de cumprimento do investimento contratado, serão consideradas as despesas diretamente vinculadas à recuperação, adequação, modernização e implantação do empreendimento, incluindo obras, instalações, equipamentos e bens incorporados ao complexo, projetos e serviços técnicos necessários às intervenções, bem como mão de obra e respectivos encargos diretamente empregados nas obras, desde que devidamente comprovados e sem duplicidade de contabilização.

Não serão computadas despesas ordinárias de operação, administração, promoção e manutenção, folha de pagamento e encargos não vinculados diretamente às obras, publicidade corrente, capital de giro, juros, custos de financiamento, multas, tributos operacionais e despesas administrativas gerais sem relação direta com as intervenções.

Os investimentos deverão ser comprovados mediante documentação fiscal, financeira e técnica, acompanhada da verificação da correspondente execução física, observados os critérios de elegibilidade, medição, fiscalização e glosa estabelecidos no item 7.1 deste Termo de Referência.

1.2. Caracterização do complexo e condições de segurança para utilização

O complexo compreende arquibancadas, vestiários, sanitários, áreas administrativas, áreas de circulação, instalações e demais estruturas identificadas na documentação técnica do imóvel.

O Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela empresa especializada BDA Engenharia Ltda., em julho de 2025, integra os elementos técnicos de referência do processo administrativo para o planejamento das intervenções necessárias à recuperação, adequação e utilização do complexo.

As áreas ou estruturas identificadas como comprometidas somente poderão ser utilizadas após a execução das medidas corretivas necessárias, a verificação técnica das condições de segurança e a obtenção das liberações legalmente exigíveis.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

1.2.1. Do Laudo de Estabilidade Estrutural Existente e da Justificativa para seu Aproveitamento

Em atenção ao apontamento constante do Parecer Jurídico nº 199/2026, quanto à eventual necessidade de atualização ou complementação dos elementos técnicos existentes, esclarece-se que o Município de Cidreira já providenciou a realização de avaliação técnica das condições estruturais do estádio, por meio da empresa especializada BDA Engenharia Ltda., responsável pela elaboração do Laudo de Estabilidade Estrutural, em julho de 2025.

O referido documento contempla vistorias, análises e ensaios técnicos, identificando as condições estruturais verificadas à época, os elementos comprometidos e as recomendações relacionadas às intervenções necessárias, constituindo referência técnica para o conhecimento das condições do imóvel pelos interessados na concessão.

Considerando que o objeto consiste na concessão de uso do complexo, com obrigação de investimentos privados, e que não existe projeto arquitetônico ou construtivo definitivo previamente estabelecido pelo Município, a extensão das intervenções dependerá da solução a ser apresentada pela futura concessionária.

Dessa forma, a realização antecipada de um novo laudo estrutural abrangente poderá representar custos adicionais à Administração e ocasionar atrasos ao procedimento licitatório, sem necessariamente contemplar todas as necessidades técnicas decorrentes do empreendimento que vier a ser proposto.

Nesse contexto, entende-se justificável o aproveitamento do laudo existente como referência técnica nesta etapa da contratação, cabendo à concessionária vencedora elaborar os projetos e realizar as análises técnicas pertinentes à solução proposta, observando as conclusões e recomendações do documento existente, as condições de segurança e as normas aplicáveis.

O aproveitamento do laudo existente não representa declaração de estabilidade estrutural integral do complexo, tampouco dispensa a execução das intervenções necessárias, as verificações técnicas e as liberações legalmente exigíveis para a utilização das edificações e instalações.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

1.3. Natureza onerosa da concessão e ausência de pagamento em dinheiro ao Município pelo uso do imóvel

A concessão tem por objeto o direito de uso de bem público municipal, sem transferência da propriedade do imóvel, que permanecerá pertencendo ao Município de Cidreira durante toda a vigência contratual.

A natureza onerosa da concessão decorre dos investimentos privados e dos encargos de recuperação, adequação, modernização, manutenção e conservação do patrimônio municipal assumidos pela concessionária. Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo direito de uso do imóvel, uma vez que a contrapartida econômica será constituída pelas obrigações de investimento e demais encargos estabelecidos neste Termo de Referência e no contrato.

A remuneração da concessionária decorrerá da exploração econômica das atividades esportivas e correlatas admitidas no complexo, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável, sem aporte financeiro direto do Município para implantação ou operação do empreendimento e sem pagamento à concessionária pela execução do objeto.

1.4. Formalização e prazo da concessão

A concessão onerosa de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim será formalizada mediante contrato administrativo, com prazo inicial de 30 (trinta) anos, admitida a prorrogação conforme a legislação vigente e desde que demonstrado o interesse público, observadas as disposições do art. 3º da Lei Municipal nº 3.291/2025.

A definição do prazo considera a necessidade de recuperação das estruturas existentes, a implantação do empreendimento por etapas, o cumprimento dos marcos de investimento acumulado até o décimo ano e o período necessário à exploração econômica, amortização dos investimentos, operação, manutenção e conservação do complexo.

Para fins de avaliação econômico-financeira, será considerado o prazo inicial da concessão, sem pressupor eventual prorrogação.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

1.4.1. Vistoria inicial, entrega do imóvel e início da execução

Após a formalização contratual, o Município e a concessionária realizarão vistoria conjunta do imóvel, com elaboração do Inventário Inicial, destinado ao registro das estruturas existentes e de suas condições de conservação.

A disponibilização do complexo será formalizada mediante assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso pelas partes.

A data de assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso constituirá o marco inicial para a contagem dos prazos relativos aos investimentos, às etapas de implantação e às demais obrigações de execução e operação previstas no contrato.

Ao término da concessão, o imóvel deverá ser restituído ao Município, observadas as condições de conservação, manutenção e reversão estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

1.5. Destinação do imóvel, definição dos projetos e aprovação das intervenções

A solução a ser implantada deverá respeitar a finalidade esportiva do imóvel e as atividades correlatas admitidas pela Lei Municipal nº 3.291/2025. A definição das intervenções caberá à concessionária, observadas as condições físicas e estruturais do complexo e as exigências técnicas, urbanísticas, ambientais, de segurança e de acessibilidade.

Após a assinatura do contrato, a concessionária deverá apresentar ao Município os projetos técnicos e executivos, o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro. Esses documentos integram a fase de execução da concessão, não sendo exigida sua apresentação durante a habilitação ou como parte da proposta econômica.

Os projetos apresentados serão submetidos à análise dos setores municipais competentes, que poderão aprová-los, solicitar correções ou complementações ou recusá-los mediante decisão fundamentada, observadas suas respectivas atribuições.

A classificação da proposta vencedora não implica aprovação antecipada dos projetos ou autorização para execução das intervenções. O início de cada obra ficará condicionado à aprovação dos respectivos projetos e à obtenção das licenças e autorizações legalmente exigíveis para a etapa correspondente.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

1.6. Avaliação dos impactos ambientais e exigências aplicáveis às futuras intervenções

Em atenção ao apontamento constante do Parecer Jurídico nº 199/2026, esclarece-se que foram contempladas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) as informações ambientais preliminares disponíveis, tendo sido também solicitada manifestação ao órgão ambiental competente acerca da área objeto da concessão.

Considerando que a concessão compreende a recuperação, adequação, modernização e exploração do estádio para atividades esportivas e correlatas, sem definição prévia de projeto arquitetônico ou construtivo definitivo, a localização, a dimensão e as características das futuras intervenções dependerão dos projetos a serem apresentados pela concessionária vencedora.

Dessa forma, não é possível identificar antecipadamente, em sua integralidade, os impactos ambientais específicos e todas as exigências relacionadas às intervenções futuras, uma vez que estas dependerão da solução efetivamente escolhida e dos respectivos projetos técnicos.

Nesse contexto, considerando as informações preliminares disponíveis e a solicitação de manifestação ambiental já realizada, entende-se justificável o prosseguimento da instrução do procedimento licitatório, sem prejuízo das avaliações ambientais específicas que se mostrarem necessárias após a definição dos projetos.

Caberá à concessionária apresentar os projetos, estudos e documentos ambientais exigíveis, submetendo-os ao órgão ambiental competente para análise e definição das condições, medidas de controle, licenças e autorizações aplicáveis, previamente ao início das intervenções correspondentes, observada a legislação vigente.

1.7. Gestão contratual, acompanhamento técnico e responsabilidades pelas intervenções

A gestão e a fiscalização administrativa da concessão serão exercidas pela equipe formalmente designada pela Administração Municipal, observadas as atribuições estabelecidas no respectivo ato de designação.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Considerando o volume dos investimentos e a complexidade das intervenções, esclarece-se que a gestão e a fiscalização administrativa do contrato não se confundem com o acompanhamento técnico das obras. A equipe designada será responsável pelo acompanhamento dos prazos, das obrigações contratuais, do Cronograma Físico-Financeiro e da documentação apresentada pela concessionária.

A análise técnica dos projetos, das medições e das condições de segurança deverá observar as atribuições dos profissionais legalmente habilitados, podendo contar com o apoio do setor municipal de Engenharia, conforme suas competências e as necessidades identificadas durante a execução contratual.

Considerando que os projetos e as intervenções serão definidos pela futura concessionária, não é possível determinar antecipadamente todas as atividades técnicas necessárias, devendo o acompanhamento observar a natureza e a complexidade das obras efetivamente propostas.

Caberá à concessionária a elaboração dos projetos, a execução das intervenções e a apresentação da documentação técnica exigível, incluindo as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), permanecendo responsável pela execução e segurança das obras, sem prejuízo das atribuições de fiscalização da Administração Municipal.

1.8. Modalidade de licitação e critério de julgamento

A seleção da concessionária será realizada mediante licitação na modalidade Concorrência, na forma eletrônica, conforme previsto no art. 2º da Lei Municipal nº 3.291/2025, observadas, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Considerando a natureza da concessão onerosa de uso, cuja contrapartida econômica consiste na realização de investimentos privados no próprio imóvel, adota-se como parâmetro de julgamento o maior valor global de investimento privado ofertado, observadas as condições e os requisitos estabelecidos no instrumento convocatório.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

A escolha busca assegurar a seleção da proposta economicamente mais vantajosa ao Município, considerando os investimentos destinados à recuperação, adequação e modernização do patrimônio público, sem transferência da propriedade do imóvel ou pagamento de outorga pecuniária.

1.9. Restituição do imóvel e incorporação das benfeitorias ao patrimônio municipal

Ao término da concessão, a concessionária deverá restituir o imóvel ao Município de Cidreira, juntamente com as benfeitorias realizadas e os bens classificados como reversíveis, observadas as condições estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

As benfeitorias realizadas pela concessionária serão incorporadas ao patrimônio municipal, sem direito à indenização, conforme disposto no art. 4º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 3.291/2025.

O Inventário Inicial, os registros de fiscalização e a documentação comprobatória dos investimentos realizados servirão de referência para a verificação das condições de conservação do imóvel e das benfeitorias no momento de sua restituição ao Município.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação decorre da necessidade de recuperar, adequar e promover a utilização sustentável do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, patrimônio municipal que demanda intervenções estruturais, modernização e manutenção contínua.

A concessão fundamenta-se na Lei Municipal nº 3.291/2025, que autoriza a concessão do direito de uso do imóvel para implantação, manutenção e exploração de atividades esportivas e correlatas, e na Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as demais normas aplicáveis.

A solução permite mobilizar investimento privado de longo prazo, sem aporte financeiro direto do Município, preservando a propriedade pública e a fiscalização municipal.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na concessão onerosa de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim a particular, para a recuperação do imóvel e a implantação, manutenção e exploração de atividades esportivas e correlatas, mediante investimento privado, nos termos da Lei Municipal nº 3.291/2025, a propriedade do imóvel permanece com o Município de Cidreira.

A entrega do imóvel e o início da execução observarão o disposto no item 1.4.1 deste Termo de Referência.

A concessionária deverá, por sua conta e risco:

a) após a formalização da concessão, elaborar os levantamentos e projetos necessários e submeter os projetos à aprovação do Município antes da execução das respectivas intervenções;

b) obter as licenças, alvarás, autorizações e aprovações exigíveis;

c) executar as intervenções de recuperação estrutural e adequação das instalações;

d) implantar a infraestrutura correspondente à solução aprovada;

e) realizar integralmente o investimento privado assumido na proposta vencedora, observados os marcos de execução estabelecidos neste Termo de Referência;

f) operar e administrar o empreendimento;

g) executar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel e assegurar sua limpeza, conservação e segurança durante toda a vigência da concessão;

h) explorar economicamente as atividades admitidas;

i) manter o patrimônio em condições adequadas durante toda a vigência;

j) promover, ao encerramento da concessão, a reversão do imóvel e dos bens classificados como reversíveis.

A implantação poderá ocorrer por etapas, conforme o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro aprovados. A entrada em funcionamento de cada área ou estrutura dependerá do atendimento às exigências de segurança, acessibilidade, regularidade e licenciamento aplicáveis à respectiva etapa.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Não haverá aporte financeiro direto do Município para implantação ou operação do empreendimento, nem pagamento à concessionária.

A remuneração da concessionária decorrerá da exploração econômica das atividades autorizadas. A concessionária assumirá os riscos relacionados à elaboração de sua solução, ao financiamento, à implantação, aos custos, à operação, à demanda e às receitas, observadas as responsabilidades atribuídas ao Município neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos técnicos que integram o processo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A seleção da concessionária para a outorga onerosa do direito de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim dar-se-á mediante licitação na modalidade concorrência pública, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 3.291/2025, observadas, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Administração adotará como critério de julgamento o **maior valor global de investimento privado a ser realizado no imóvel**, respeitados os valores mínimos de investimento estabelecidos neste Termo de Referência.

4.1. Requisitos técnicos e operacionais

A concessionária deverá considerar, na elaboração de seus projetos, o Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda., em julho de 2025, bem como os projetos, plantas, memoriais e demais documentos técnicos disponibilizados pelo Município.

As estruturas identificadas como comprometidas não poderão ser utilizadas antes da execução das medidas corretivas necessárias e da correspondente verificação técnica.

O Laudo de Estabilidade Estrutural elaborado pela BDA Engenharia Ltda. em julho de 2025 será preservado como subsídio técnico de planejamento, sem significar atestado de estabilidade global ou liberação de uso.

O aproveitamento do documento observará as condições técnicas identificadas e as recomendações nele registradas, sem afastar as verificações necessárias à segurança das estruturas.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Caberá à concessionária promover os projetos, ensaios, correções e verificações técnicas necessárias à efetiva liberação de cada área.

As intervenções deverão observar, conforme aplicável:

a) ABNT NBR 6118, quanto às intervenções em estruturas de concreto;

b) ABNT NBR 9050, quanto às condições de acessibilidade;

c) legislação e normas estaduais relativas à prevenção e proteção contra incêndio e às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul;

d) legislação urbanística, de uso e ocupação do solo e posturas municipais;

e) legislação ambiental e condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes;

f) normas sanitárias aplicáveis;

g) normas técnicas específicas aplicáveis às instalações elétricas, hidrossanitárias, drenagem e demais sistemas implantados;

h) demais normas técnicas e regulamentações específicas correspondentes às atividades efetivamente desenvolvidas.

Os projetos e intervenções sujeitos à responsabilidade técnica deverão ser elaborados e acompanhados por profissionais legalmente habilitados, com emissão das respectivas ARTs ou RRTs.

4.2. Atividades admitidas e utilização do complexo

O complexo terá finalidade predominantemente esportiva, nos termos do art. 1º da Lei Municipal nº 3.291/2025.

As atividades correlatas deverão guardar vínculo com essa finalidade e ser compatíveis com a destinação pública do imóvel, com a legislação aplicável e com as licenças exigíveis para cada uso.

Observadas essas condições, poderão ser desenvolvidas, entre outras, as seguintes atividades:

a) práticas, treinamentos e competições esportivas;

b) eventos esportivos;

c) eventos culturais e apresentações musicais como parte da programação complementar;

d) atividades turísticas, recreativas e educacionais;

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

e) feiras, exposições e outros eventos compatíveis com a finalidade;

f) serviços de alimentação e gastronomia destinados ao atendimento dos usuários;

g) operação de estacionamento para os usuários;

h) publicidade, patrocínio e exploração de espaços comerciais vinculados às atividades admitidas no complexo;

i) utilização de camarotes e áreas de atendimento ao público, bem como locação temporária de espaços para as atividades admitidas;

j) demais atividades comerciais e de apoio vinculadas ao funcionamento do complexo;

k) atividades relacionadas ao automobilismo, desde que previstas no projeto elaborado pela concessionária após a formalização da concessão e aprovado pelo Município, atendidos os requisitos técnicos, urbanísticos e ambientais e obtidas as licenças e autorizações exigíveis.

A inclusão dessa modalidade é facultativa e não confere preferência no julgamento das propostas.

O funcionamento de cada atividade dependerá do atendimento às condições de segurança das instalações e às exigências dos órgãos competentes. Qualquer alteração de destinação que extrapole a finalidade prevista na Lei Municipal nº 3.291/2025 dependerá de nova autorização legislativa, conforme o art. 5º da referida Lei.

O acesso do público às atividades do complexo observará a programação do empreendimento, os limites de lotação e as condições de segurança e de licenciamento. Quando houver cobrança, a concessionária definirá os preços dos ingressos e dos serviços, observada a legislação aplicável.

O Município poderá solicitar formalmente a utilização do complexo para atividades institucionais, esportivas, escolares, culturais ou comunitárias de interesse público. A data e a programação serão previamente ajustadas com a concessionária.

A possibilidade de utilização pelo Município não implica reserva automática ou permanente de datas nem obrigação geral de gratuidade.

Eventuais condições específicas de reserva ou gratuidade deverão estar expressamente previstas neste Termo de Referência ou nos demais documentos técnicos que integram o processo.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

4.3. Qualificação técnica

A qualificação técnica deverá comprovar que o licitante possui capacidade compatível com as obrigações assumidas na concessão.

Será exigida comprovação de capacidade técnico-operacional mediante atestado ou certidão emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado que demonstre experiência anterior em atividades compatíveis com parcelas relevantes do objeto, tais como:

a) construção, recuperação ou reforma de edificações e estruturas;

b) implantação ou administração de empreendimentos de infraestrutura;

c) operação ou manutenção de instalações esportivas, culturais, turísticas, comerciais, de entretenimento ou de uso coletivo;

d) execução ou gerenciamento de obras e instalações de complexidade compatível.

Não será exigida experiência anterior em modalidade esportiva específica.

Os projetos e obras deverão contar com equipe técnica e profissionais com atribuições compatíveis, especialmente nas áreas de engenharia e arquitetura, acompanhados dos registros profissionais e ARTs/RRTs correspondentes.

Será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio, nos termos do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das demais normas aplicáveis.

4.4. Qualificação econômico-financeira

Para comprovar sua qualificação econômico-financeira, o licitante deverá apresentar, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais exigíveis, observadas as disposições do art. 65, § 1º, e do art. 69, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como a comprovação do atendimento aos índices econômico-financeiros exigidos pela Administração, cujos critérios constam em documento técnico anexo ao processo administrativo, integrante da presente contratação.

b) certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

O investimento mínimo da concessão constitui obrigação de execução. Para fins de habilitação, não será exigida a comprovação de patrimônio líquido ou de disponibilidade financeira imediata em montante equivalente à integralidade desse investimento.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Entrega do imóvel e comunicação

O Município de Cidreira e a concessionária realizarão vistoria conjunta no imóvel antes de sua entrega.

Na vistoria, serão identificadas as edificações, instalações e demais estruturas existentes, com registro do estado de conservação de cada uma e das avarias eventualmente constatadas.

Essas informações integrarão o Inventário Inicial e servirão de referência para o acompanhamento da conservação do imóvel durante a concessão e para a verificação de suas condições na devolução ao Município.

Concluída a vistoria e elaborado o Inventário Inicial, os representantes do Município e da concessionária assinarão o Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

O termo identificará o imóvel, a data da entrega e os responsáveis pelo ato e será acompanhado do Inventário Inicial.

A data de assinatura do termo marcará a entrega do imóvel à concessionária e o início da contagem dos prazos para o cumprimento dos marcos de investimento e das obrigações de implantação e operação.

As comunicações entre o Município e a concessionária serão realizadas por escrito, por correio eletrônico (e-mail) ou por meio do protocolo oficial do Município. Para as comunicações por e-mail, cada parte indicará seu endereço eletrônico e comunicará à outra eventual alteração. As mensagens deverão identificar o remetente, a concessão e o assunto tratado. Nas comunicações via protocolo, o número e a data do registro servirão para identificar e acompanhar a solicitação.

As solicitações, respostas, aprovações, notificações e relatórios relativos à execução da concessão serão juntados ao processo administrativo, acompanhados dos respectivos anexos e, conforme o meio utilizado, do registro de envio do e-mail ou do comprovante de protocolo.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

5.2. Prazo, local e fases de execução

A concessão terá vigência de 30 (trinta) anos, admitida a prorrogação conforme a legislação vigente e desde que demonstrado o interesse público, nos termos do art. 3º da Lei Municipal nº 3.291/2025.

Os prazos para cumprimento dos marcos de investimento serão contados a partir da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

A execução ocorrerá no Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, no Município de Cidreira/RS, e abrangerá as edificações, instalações e demais estruturas que integram o imóvel concedido.

Fases de execução. A execução da concessão compreenderá as seguintes fases:

a) Planejamento, projetos e licenciamentos. Após a assinatura do contrato de concessão, a concessionária deverá apresentar ao Município, para aprovação, o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro.

Esses documentos integram a fase de execução. Sua apresentação não será exigida na habilitação nem como parte da proposta econômica. O Plano de Implantação identificará as intervenções previstas e sua sequência de execução. O Cronograma Físico-Financeiro indicará os prazos e os valores de cada etapa e demonstrará sua compatibilidade com os percentuais mínimos acumulados de investimento, calculados sobre o valor global assumido na proposta vencedora. Caberá à concessionária elaborar os projetos, submetê-los à aprovação do Município e obter as licenças e autorizações exigíveis para cada intervenção.

b) Recuperação e implantação. A concessionária executará as intervenções de recuperação e adequação das estruturas existentes e implantará a infraestrutura prevista nos projetos aprovados. A execução poderá ocorrer por etapas, observados o Plano de Implantação, o Cronograma Físico-Financeiro e as condições de segurança e licenciamento aplicáveis.

c) Operação e manutenção. Cada área ou estrutura poderá entrar em funcionamento após o atendimento das condições de segurança, acessibilidade e licenciamento exigíveis para o respectivo uso. A concessionária responderá pela operação das áreas em funcionamento e pela manutenção, conservação e adequação do imóvel durante toda a vigência da concessão.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

d) Encerramento e reversão. Ao término da concessão, a concessionária restituirá o imóvel ao Município e entregará os bens classificados como reversíveis. As benfeitorias realizadas no imóvel serão aproveitadas pelo Município, sem indenização, nos termos do art. 4º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 3.291/2025.

5.3. Projetos, licenças e despesas de implantação

As intervenções deverão observar as condições físicas atuais do imóvel, a documentação técnica disponibilizada pelo Município e as normas vigentes, não gerando direito a aporte financeiro direto da Administração.

Caberá à concessionária elaborar os estudos, levantamentos e projetos necessários à implantação do empreendimento, providenciar as Anotações ou os Registros de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), conforme a atividade, e obter as licenças, autorizações e alvarás exigíveis. A concessionária arcará com as despesas correspondentes, inclusive com os custos de execução das obras, das instalações e dos equipamentos, sem aporte financeiro direto do Município.

Os projetos técnicos e executivos deverão considerar as condições físicas do imóvel, a documentação técnica disponibilizada pelo Município e as normas vigentes. A concessionária deverá submetê-los aos setores municipais competentes, acompanhados dos estudos e documentos de responsabilidade técnica pertinentes a cada intervenção.

A seleção da concessionária e o cumprimento do valor de investimento assumido não dispensam a aprovação expressa dos projetos.

A elaboração e a apresentação dos projetos serão de responsabilidade da concessionária, que deverá providenciá-los em tempo hábil para permitir sua análise pelos setores municipais competentes, a realização de eventuais adequações, a obtenção das licenças e autorizações exigíveis e o cumprimento dos marcos de investimento contratados.

A apresentação, análise ou reapresentação dos projetos não alterará, por si só, o marco inicial de contagem dos prazos de execução, estabelecido a partir da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Dessa forma, caberá à concessionária planejar e organizar a apresentação dos projetos e a execução das intervenções necessárias ao cumprimento do investimento mínimo acumulado de 3,75% do valor global contratado até o final do primeiro ano, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e as situações legalmente justificadas.

Os setores municipais competentes verificarão a compatibilidade de cada projeto com a finalidade pública do imóvel, os requisitos técnicos da concessão, as condições de segurança e a legislação aplicável. O Município comunicará sua decisão por escrito, aprovando o projeto, indicando as correções ou complementações necessárias ou fundamentando sua recusa. Quando forem exigidos ajustes, a concessionária deverá reapresentar os documentos no prazo fixado pela Administração, considerada a complexidade das adequações solicitadas. A recusa do projeto não autoriza, por si só, a alteração do objeto, a redução do investimento assumido ou a prorrogação dos prazos de execução. Eventual inadimplemento será apurado conforme os procedimentos aplicáveis.

A concessionária somente poderá iniciar obra ou implementar mudança de uso admitida para o imóvel após obter, para a respectiva intervenção, a aprovação municipal do projeto e as licenças e autorizações exigíveis. A aprovação municipal não substitui as licenças ou autorizações de outros órgãos competentes nem afasta a responsabilidade técnica e contratual da concessionária.

5.4. Fiscalização e correção de desconformidades

A fiscalização municipal acompanhará a execução física e financeira dos investimentos, as condições de segurança, a manutenção, a conservação e o cumprimento das demais obrigações contratuais.

Irregularidades ou desconformidades serão formalmente comunicadas à concessionária para correção no prazo definido pela fiscalização, quando a situação for sanável e não houver risco imediato às pessoas, ao patrimônio ou ao interesse público.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

5.5. Manutenção, conservação e segurança

A concessionária deverá realizar manutenção preventiva e corretiva, limpeza, conservação e segurança das áreas sob sua responsabilidade durante toda a vigência, preservando as condições de uso e a integridade dos bens públicos.

A concessionária deverá adotar medidas imediatas quando identificada situação de risco à segurança das pessoas ou à integridade do patrimônio, observadas suas responsabilidades legais e contratuais.

5.6. Obrigações da concessionária

• Executar integralmente o investimento total ofertado e contratado;

• Cumprir os percentuais mínimos acumulados de investimento;

• Elaborar os projetos e obter as licenças e autorizações necessárias;

• Executar as intervenções de recuperação, adequação e implantação do empreendimento;

• Operar, administrar, manter, conservar e proteger o complexo por sua conta e risco;

• Cumprir as normas de segurança, acessibilidade, urbanismo, meio ambiente e prevenção contra incêndio;

• Manter registros e documentos comprobatórios dos investimentos;

• Permitir o acesso da fiscalização e atender às notificações administrativas;

• Responder pelos danos causados ao patrimônio municipal, usuários ou terceiros decorrentes de sua atuação;

• Entregar o imóvel e os bens reversíveis nas condições previstas ao término da concessão.

5.7. Obrigações do Município

• Disponibilizar o imóvel e a documentação técnica e cadastral existente que integre a contratação;

• Participar da vistoria e do Inventário Inicial;

• Acompanhar e fiscalizar a execução dos investimentos e das demais obrigações;

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

• Analisar, por seus setores competentes, os projetos e documentos submetidos à aprovação municipal;

• Comunicar irregularidades e adotar as providências administrativas cabíveis;

• Manter a titularidade do imóvel e acompanhar a reversão ao final da concessão.

5.8. Infrações, sanções, alterações e extinção

O descumprimento das obrigações sujeitará a concessionária às medidas corretivas e sanções previstas no Termo de Referência, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021, mediante procedimento próprio, assegurados a motivação, o contraditório e a ampla defesa.

O descumprimento injustificado dos percentuais mínimos de investimento, abandono, transferência irregular, utilização incompatível do imóvel ou grave comprometimento da segurança poderão caracterizar inadimplemento grave e ensejar a extinção da concessão, observados os procedimentos aplicáveis.

Alterações contratuais, recomposição de obrigações ou revisão de prazos deverão ser formalmente instruídas e somente serão admitidas nas hipóteses legal e contratualmente cabíveis.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Designação da equipe de gestão e fiscalização administrativa

Por meio da Portaria nº 1.030/2026, o Município designou os seguintes servidores para a gestão e a fiscalização administrativa do contrato de concessão:

Gestor do contrato: FÁBIO DOS SANTOS ESPINDOLA
Fiscal do contrato: ÁLVARO CHRISTIAN ROJAS PERES
Suplente de fiscal: PAULO RICARDO DA SILVA COSTA

Compete à equipe designada, observadas as funções previstas na portaria, acompanhar o cumprimento dos prazos e das obrigações assumidas pela concessionária, conferir a documentação apresentada, registrar as ocorrências e acompanhar as providências adotadas para corrigir atrasos ou irregularidades.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

A verificação do cumprimento dos marcos de investimento terá por base os documentos comprobatórios apresentados pela concessionária e as manifestações técnicas do setor municipal de Engenharia.

6.2. Fiscalização técnica das obras e intervenções

A fiscalização técnica das intervenções deverá ser realizada com suporte de profissionais legalmente habilitados, observadas suas atribuições e competências, contando com o apoio do setor municipal de Engenharia, conforme as necessidades identificadas durante a execução contratual.

As verificações compreenderão, entre outros aspectos, a correspondência entre as medições apresentadas e os serviços efetivamente executados, bem como a conformidade das obras com os projetos aprovados.

As conclusões serão registradas em relatórios ou manifestações técnicas e juntadas ao processo administrativo para fundamentar as providências da equipe de gestão e fiscalização administrativa.

7. CRITÉRIOS DE ACOMPANHAMENTO E COMPROVAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

7.1. Critérios de contabilização, comprovação e fiscalização dos investimentos

Para fins de cumprimento do investimento contratado, serão consideradas as despesas efetivamente vinculadas à recuperação, adequação, modernização e implantação do empreendimento, observada sua contribuição para as melhorias do complexo e a possibilidade de comprovação documental e verificação física.

Serão observados os seguintes critérios para contabilização dos investimentos:

a) **Investimentos físicos:** serão computados os investimentos em obras, instalações, infraestrutura, equipamentos e bens incorporados ao empreendimento, bem como os serviços diretamente necessários à execução das intervenções e à implantação do complexo, desde que devidamente comprovados.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

b) **Projetos e serviços técnicos:** poderão ser computados os custos de elaboração de projetos e serviços técnicos diretamente vinculados às melhorias e à implantação do empreendimento, desde que individualizados, comprovados e mensurados de forma verificável.

c) **Mão de obra e encargos:** serão computados os custos de mão de obra e respectivos encargos diretamente incorporados ao custo das obras e intervenções, desde que comprovada sua vinculação aos serviços efetivamente executados, sem duplicidade de contabilização.

d) **Despesas não computáveis:** não serão consideradas para cumprimento do investimento mínimo as despesas ordinárias de operação, administração, promoção e manutenção, folha de pagamento e encargos não vinculados diretamente às obras, publicidade corrente, capital de giro, juros, custos de financiamento, multas, tributos operacionais e despesas administrativas gerais sem vinculação direta às intervenções.

A comprovação dos investimentos será realizada mediante documentação fiscal, financeira, contábil e técnica, podendo incluir notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento, medições, relatórios, registros fotográficos, Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), quando exigíveis, e demais documentos pertinentes.

A fiscalização deverá verificar a elegibilidade das despesas, a correspondência entre os valores apresentados e a efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos e demais intervenções, observados o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro.

Não serão reconhecidos valores sem comprovação suficiente, contabilizados em duplicidade ou relativos a despesas não computáveis, os quais estarão sujeitos à glosa, assegurada à concessionária a possibilidade de manifestação, sem prejuízo das medidas corretivas e sanções contratuais cabíveis.

Não haverá pagamento do Município à concessionária pela execução da concessão, sendo sua remuneração decorrente da exploração econômica das atividades admitidas no complexo.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

7.2. Percentuais mínimos de execução

O investimento total contratado corresponderá ao valor global constante da proposta vencedora, respeitado o investimento mínimo estabelecido pela Administração.

Os percentuais mínimos de execução representam marcos acumulados destinados a distribuir a obrigação de investimento ao longo da fase de implantação, evitando a concentração integral do investimento no início da concessão e, simultaneamente, assegurando evolução física verificável do empreendimento.

Período	Percentual mínimo acumulado	Marco físico correspondente
Até o final do 1º ano	3,75%	Desenvolvimento dos levantamentos e projetos, obtenção das aprovações necessárias à etapa inicial, execução das primeiras intervenções de segurança, recuperação ou implantação previstas no Plano de Implantação.
Até o final do 3º ano	12,50%	Avanço material das intervenções estruturais, de segurança, acessibilidade e infraestrutura previstas para a fase inicial e intermediária do empreendimento, conforme Cronograma Físico-Financeiro aprovado.
Até o final do 10º ano	100,00%	Conclusão integral do investimento contratado e das estruturas, instalações, equipamentos e demais intervenções previstas no Plano de Investimentos aprovado.

Os prazos serão contados da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

O cumprimento do percentual financeiro não será suficiente, isoladamente, para caracterizar o atendimento do marco contratual.

Cada marco deverá corresponder à efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos, projetos e demais intervenções previstas para a respectiva etapa.

O Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro apresentados pela concessionária deverão discriminar os investimentos, etapas físicas, produtos, obras, instalações e resultados vinculados a cada marco, permitindo à fiscalização verificar a correspondência entre os valores despendidos e as entregas efetivamente realizadas.

Somente serão reconhecidos para cumprimento dos marcos os investimentos efetivamente executados, elegíveis, comprovados e relacionados ao empreendimento.

Investimentos antecipados poderão ser computados para os marcos subsequentes, desde que devidamente comprovados.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

8.1. Forma de seleção e justificativa da modalidade

A concessionária será selecionada mediante licitação na modalidade concorrência pública.

A adoção dessa modalidade decorre do art. 2º da Lei Municipal nº 3.291/2025, que exige concorrência pública para a concessão onerosa de uso do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim.

Aplicam-se ao procedimento, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. Critério de julgamento e seleção da vencedora

Para maior clareza quanto à forma de julgamento, adota-se a expressão "maior valor global de investimento privado no imóvel" em substituição a "maior lance". A denominação identifica a contrapartida efetivamente comparada: o montante que cada licitante se compromete a aplicar no próprio estádio. A concessão não prevê pagamento de outorga pecuniária ao Município.

As propostas que atenderem ao investimento mínimo e às demais condições de admissibilidade serão classificadas em ordem decrescente do investimento ofertado. Será declarada vencedora a licitante que apresentar a proposta mais bem classificada e comprovar o atendimento aos requisitos de habilitação.

O julgamento terá por base a proposta econômica. A modalidade esportiva escolhida e a solução técnica a ser desenvolvida após a contratação não receberão pontuação nem conferirão preferência a qualquer licitante.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O investimento privado mínimo a ser realizado no imóvel é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Esse montante constitui o piso da obrigação de investimento da concessionária.

A concessão não prevê pagamento do Município à concessionária nem cobrança de outorga pecuniária pelo uso do imóvel. O valor total a investir corresponderá ao valor global da proposta vencedora, observado o mínimo estabelecido.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

9.1. Fundamentação do investimento mínimo

A Administração Municipal definiu o piso de investimento a partir dos levantamentos, das características físicas e estruturais do imóvel e das necessidades de recuperação, adequação e modernização.

Os estudos exploratórios inicialmente considerados contemplavam empreendimentos de maior porte.

Na definição do piso, a Administração considerou a possibilidade de aproveitamento das estruturas existentes, quando tecnicamente admissível, e de implantação das melhorias por etapas.

Essa escolha permite que diferentes soluções de uso esportivo e correlato atendam às necessidades do imóvel, sem vincular a concessão a um projeto específico. As referências a outros empreendimentos tiveram caráter ilustrativo e não serviram de base para cálculo proporcional do valor adotado.

9.2. Compatibilidade econômico-financeira do investimento

A avaliação considerou conjuntamente:

a) a área e as características físicas do imóvel;

b) o estado de conservação das estruturas existentes;

c) as intervenções estruturais e de segurança necessárias;

d) as adequações de acessibilidade;

e) as necessidades de infraestrutura elétrica, hidrossanitária, de drenagem, de circulação e dos demais sistemas;

f) os investimentos necessários à implantação e à operação do empreendimento;

g) o potencial de geração de receitas das atividades admitidas;

h) os custos estimados de implantação, operação e manutenção;

i) os riscos da exploração econômica;

j) a demanda potencial pelas atividades a serem desenvolvidas;

k) o prazo inicial da concessão e sua compatibilidade com a amortização do investimento exigido.

A Administração fundamentou a avaliação referencial de viabilidade da concessão e a definição do investimento mínimo nas análises técnicas realizadas, no diagnóstico das condições físicas e estruturais do imóvel e nos pareceres e manifestações técnicas que integram o processo administrativo.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Esses elementos subsidiaram a identificação das intervenções necessárias à recuperação e à adequação do estádio.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A concessão será executada sem aporte financeiro direto do Município e sem pagamento à concessionária pela execução do objeto. Caberá à concessionária custear os investimentos assumidos na proposta vencedora e as despesas de implantação, operação, manutenção e conservação do empreendimento. Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo uso do imóvel.

As despesas administrativas eventualmente necessárias à gestão, à fiscalização e ao apoio técnico da concessão correrão por conta das dotações próprias dos setores municipais competentes, observada a disponibilidade orçamentária.

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

Cidreira/RS, na data da assinatura digital.

ERIK GENRO
Departamento de Compras - Secretaria Municipal da Fazenda

FÁBIO DOS SANTOS ESPINDOLA
Secretaria Municipal de Turismo

Assinado por 2 pessoas: GISLAINE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e ERIK GENRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/F138-FEF6-78EB-40E7 e informe o código F138-FEF6-78EB-40E7

LAUDO ESTRUTURAL

BDA ENGENHARIA

À PREFEITURA MUNICIPAL DE CIDREIRA

LAUDO DE ESTABILIDADE ESTRUTURAL

ESTÁDIO MUNICIPAL ANTÔNIO BRAS SESSIM

CIDREIRA | RS

JULHO | 2025

Sumário:

1. CONTRATANTE....3
2. RESPONSÁVEL TÉCNICO....3
3. OBJETIVO DO LAUDO....3
4. METODOLOGIA....4
5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL....4
6. INSPEÇÃO....6
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO....7
8. ENSAIOS DE PROVA DE CARGA....38
8.1. LAJE 01 – 2º PAVIMENTO....39
8.2. LAJE 02 – 3º PAVIMENTO....41
8.3. LAJE 03 – 3º PAVIMENTO....43
8.4. LAJE 04 – COBERTURA....46
8.5. LAJE 05 – COBERTURA....48
8.6. VIGA 01 – COBERTURA....50
9. ENSAIO ESCLEROMÉTRICO E CARBONATAÇÃO....53
10. ANÁLISE OBJETIVA....54
11. RECOMENDAÇÕES....56
12. CONCLUSÃO....59
13. ENCERRAMENTO....60

1. CONTRATANTE

Contratante: Prefeitura Municipal de Cidreira

CNPJ: 90.256.686/0001-79

Endereço: Rua João Neves, 194 – Centro, Cidreira/RS – CEP 95.595-000

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Bruno Dametto Aranguiz

Título: Engº Civil | Segurança do Trabalho | Esp. Estruturas de Concreto e Fundações

CREA/RS nº: 219752

ART nº: 13893082

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo Técnico tem por objetivo apresentar as condições estruturais do Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como Sessinzão, localizado na Avenida Cidreira, S/Nº, no município de Cidreira – RS, visando a reutilização da edificação.

Foram realizadas vistorias na edificação, análise de projetos e documentos, e ensaios para caracterizar o estado atual da estrutura, tendo sido executados os seguintes trabalhos:

- ✓ Anamnésia da estrutura;
- ✓ Vistoria de todas as dependências da edificação;
- ✓ Escarificações nos elementos estruturais;
- ✓ Ensaios de carbonatação do concreto;
- ✓ Ensaios de esclerometria;
- ✓ Ensaios de prova de carga.

Este documento é composto por um relatório fotográfico, onde são apresentadas as principais anomalias encontradas; a análise dos ensaios realizados; e recomendações das ações corretivas necessárias.

4. METODOLOGIA

A presente perícia desenvolveu-se com a análise do histórico da edificação e nas especificações presentes nas normas técnicas aplicáveis.

- ✓ Relatório Técnico, elaborado pelo CIENTEC, em setembro de 2010, com finalidades similares ao deste documento;
- ✓ Projetos arquitetônicos de reforma realizada no estádio, datados de agosto de 2006;
- ✓ ABNT NBR 13.752/2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- ✓ ABNT NBR 6.118/2023 – Projeto de Estruturas de Concreto;
- ✓ ABNT NBR 6.120/2019 – Cargas para o Cálculo de Estruturas de Edificações;
- ✓ ABNT NBR 9.607/2023 – Prova de Carga Estática em Estruturas de Concreto.

Não foram localizados pelo contratante os projetos estruturais da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um estádio de futebol em formato oval que pode ser subdividido em dois macrossetores:

A) Arquibancadas cobertas: localizadas na fachada oeste, possuem três níveis de ocupação e onde, além das arquibancadas em desnível com cobertura parcial, estão localizadas as cabines, vestiários e salas de uso indefinido;

B) Arquibancadas descobertas: ocupam os demais setores do estádio, possuindo arquibancadas em desnível sem cobertura, e havendo na parte inferior das arquibancadas trechos com salas fechadas de uso diverso e trechos abertos (sem paredes).



Imagem 1 – Edificação objeto do laudo e seus dois macrossetores (Autor, 07/2025).

Tendo em vista não ter sido fornecido projeto estrutural, a caracterização estrutural a seguir baseia-se em observações feitas *in loco*, no projeto arquitetônico e no laudo estrutural datado de 2010 fornecido:

O estádio foi edificado em concreto armado, partes moldadas *in loco*, partes pré-moldadas, tendo sido executado no ano de 1996.

As arquibancadas descobertas são compostas por pórticos formados por dois pilares (um pilar de arranque e outro pré-moldado maior) e uma viga inclinada de seção variável que suportam as lajes pré-moldadas que formam os lances de arquibancada. Esses pórticos distam 5 metros entre si, havendo uma viga secundária entre os pilares maiores (lado fachada) para fins de travamento da estrutura.

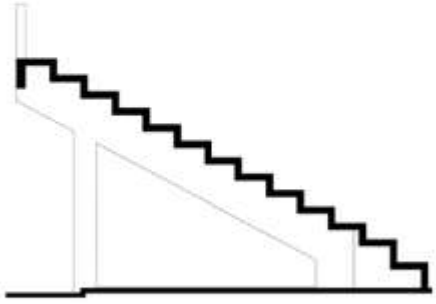


Imagem 2 – Esquema estrutural das arquibancadas descobertas.

A estrutura da área coberta, na fachada oeste, é similar às descobertas, possuindo dois pilares a mais no pórtico descrito, e vigas secundárias de travamento entre eles. Este macrossetor possuir três níveis de uso, e mais a laje de cobertura. As lajes do 2º nível, 3º nível e da parte da cobertura em balanço são do tipo pré-moldada, formadas por vigotas e tavelas cerâmicas. Já as lajes sobre as cabines, na cobertura, são do tipo maciça. Na cobertura, as lajes pré-moldadas são unidirecionais e estão apoiadas sobre vigas secundárias que descarregam a carga sobre as vigas principais, inclinadas e de seção variável, que por sua vez descarregam sobre dois pilares moldados *in loco*.

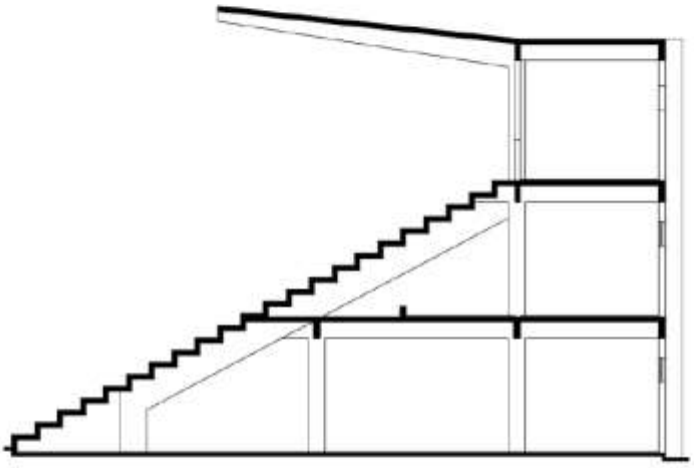


Imagem 3 – Esquema estrutural das arquibancadas cobertas.

As fundações, conforme documentos analisados, são do tipo profundas executadas em estacas pré-moldadas de concreto armado.

6. INSPEÇÃO

Os trabalhos desenvolveram-se nos dias 07, 08, 09, 10 e 11 de julho de 2025 com o acompanhamento dos profissionais da Secretaria de Turismo e do Gabinete do Prefeito.

Após a anamnese, ou seja, a coleta de informações acerca das características e histórico da edificação, procedeu-se com a vistoria da estrutura, realizando-se inspeção em todos os ambientes internos e externos do estádio em busca de manifestações patológicas, atendo-se aos elementos com função estrutural.

Durante a inspeção foram feitas escarificações em pontos estratégicos com a finalidade de verificar a extensão de danos patológicos ou para verificações adicionais no interior do elemento estrutural.

Foram realizados ensaios de carbonatação do concreto, onde aplicou-se uma solução de fenolftaleína diretamente sobre o concreto do elemento estrutural ou na área escarificada. Também foram realizados ensaios esclerométricos em pilares e vigas para que fosse verificada a resistência superficial do concreto.

Tendo em vista a finalidade do laudo, que é verificar se o conjunto estrutural permanece estável, foram realizados ensaios de prova de carga onde foram aplicadas sobre os panos de laje carga compatível com a exigida para o uso do local, e verificado através do uso de aparelho deflectômetro se a deflexão observada está dentro dos padrões normativos, bem como se houve algum deslocamento nas vigas e pilares do conjunto.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Durante a realização das inspeções e ensaios foram feitos registros fotográficos dos pontos ensaiados e das anomalias mais significantes. As imagens a seguir representam uma porção das anomalias verificadas, de maneira a ilustrar a situação atual das estruturas da edificação.



Foto 1 – Vista geral do estádio.



Foto 2 – Deterioração acentuada nas arquibancadas externas. Apresentam danos generalizados, com ocorrências de: manchas de umidade e mofo; armaduras expostas, oxidadas e corroídas, rompidas e com perda de seção; cobrimento de armaduras insuficiente e/ou destacamento do cobrimento de concreto.



Foto 3 – Ilustra a situação típica dos vãos abertos nas arquibancadas descobertas, com as anomalias citadas na foto anterior.



Foto 4 – Face inferior da laje que forma os lances de arquibancada (descobertas). Apresentam cobrimento inferior ao normatizado e boas práticas, mesmo à época da construção, e encontram-se com armaduras expostas e oxidadas.



Foto 5 – Detalhe da face inferior da laje das arquibancadas descobertas.



Foto 6 – Detalhe da face inferior da laje das arquibancadas descobertas.



Foto 7 – Observa-se a ocorrência de fissuras no pilar (A) características do aumento de volume das armaduras pelo efeito da oxidação. Também se nota armadura exposta e oxidada (B) na viga inclinada que suporta as lajes da arquibancada e no console da viga secundária (C).



Foto 8 – Pormenor das armaduras expostas na viga inclinada da foto anterior.



Foto 9 – Pormenor das armaduras expostas no console da viga secundária, presente na foto nº07.



Foto 10 – Pormenor das fissuras no cobrimento de concreto no pilar, presente na foto nº07.



Foto 11 – Pilar nas arquibancadas descobertas com armaduras totalmente expostas em uma das faces, ocasionadas pelo aumento de volume das armaduras oxidadas, e pelo cobrimento inferior ao mínimo normativo.



Foto 12 – Detalhe das armaduras expostas da foto anterior.



Foto 13 – Pilar localizado nas arquibancadas descobertas apresenta armadura exposta e com perda de seção em sua base.



Foto 14 – Armadura da foto anterior apresenta diâmetro de 7,5mm, sendo que originalmente possuía 12,5mm.



Foto 15 – Ensaio de carbonatação realizado no pilar da foto nº13 apresentou carbonatação no concreto junto à armadura oxidada e corroída.



Foto 16 – Outro exemplo de armaduras oxidadas e expostas nos elementos estruturais das arquibancadas descobertas.



Foto 17 – Pormenor das lajes de arquibancada da foto anterior.



Foto 18 – Pormenor das armaduras expostas na viga inclinada da foto nº16.



Foto 19 – Sala localizada abaixo das arquibancadas descobertas no lado leste apresenta as mesmas patologias do restante.



Foto 20 – Detalhe da laje com armadura exposta e oxidada da foto anterior.



Foto 21 – Pilar com destacamento do cobrimento devido à oxidação da armadura junto as salas do lado leste.



Foto 22 – Detalhe das armaduras expostas da foto anterior.



Foto 23 – Pilar apresenta, além do destacamento do cobrimento de concreto e da armadura oxidada e corroída, uma barra longitudinal rompida. Isso ocorre em diversos pontos da edificação.



Foto 24 – Pormenor da foto anterior, mostrando os estribos rompidos e a armadura longitudinal rompida.



Foto 25 – Pormenor da foto nº23, mostrando os estribos rompidos e a armadura longitudinal rompida.



Foto 26 – Lajes da arquibancada com danos severos causados pela umidade, sem cobrimento nas armaduras, e armaduras oxidadas e rompidas.



Foto 27 – Vista da fachada norte das arquibancadas cobertas. Apresenta armadura exposta e oxidada nos pilares.



Foto 28 – Armadura exposta e oxidada no pilar na aresta da fachada norte da arquibancada coberta.



Foto 29 – Detalhe das patologias da foto anterior.



Foto 30 – Armadura exposta e oxidada em outro pilar da fachada norte da arquibancada coberta.



Foto 31 – Vista geral da fachada externa das arquibancadas cobertas. Fachada oeste.



Foto 32 – Destacamento do cobrimento de concreto das armaduras na face externa dos pilares na fachada oeste.



Foto 33 – Destacamento do cobrimento de concreto das armaduras na face externa dos pilares na fachada oeste.



Foto 34 – Destacamento do cobrimento de concreto das armaduras na face externa dos pilares na fachada oeste.



Foto 35 – Destacamento do cobrimento de concreto das armaduras na face externa dos pilares na fachada oeste.



Foto 36 – Destacamento do cobrimento de concreto das armaduras na face externa dos pilares na fachada oeste.



Foto 37 – Ensaio esclerométrico realizado em pilar das arquibancadas descobertas. Próximo ao lado sul das arquibancadas cobertas.



Foto 38 – Ensaio esclerométrico realizado em pilar das arquibancadas descobertas, na fachada leste.



Foto 39 – Ensaio esclerométrico realizado em viga das arquibancadas descobertas, na fachada leste.



Foto 40 – Pormenor da foto anterior.



Foto 41 – Ensaio esclerométrico realizado em pilar na área interna, no térreo das arquibancadas cobertas.



Foto 42 – Danos similares aos externos nas áreas internas das arquibancadas cobertas. Nesta foto, no térreo, mostra as lajes dos lances de arquibancada com armadura exposta e destacamento no cobrimento da armadura de um pilar.



Foto 43 – Armaduras expostas e oxidadas nas lajes das arquibancadas, vistas do térreo da parte coberta.



Foto 44 – Pormenor do pilar da foto nº42.



Foto 45 – Pilar na área coberta, no 2º pavimento, com armadura exposta e oxidada no pilar e no console de suporte da viga secundária.



Foto 46 – Pormenor da foto anterior.



Foto 47 – Laje maciças da escada e junto à esta, no 2º pavimento da área coberta, com armadura exposta e oxidada.



Foto 48 – Armaduras expostas e oxidadas nas lajes das arquibancadas, vistas do 2º pavimento da parte coberta.



Foto 49 – Detalhe das armaduras expostas da foto anterior.



Foto 50 – Laje maciça e viga principal no 3º pavimento, junto à área das cabines, com armadura exposta e oxidada.



Foto 51 – Pormenor das armaduras expostas na laje da foto anterior.



Foto 52 – Corredor das cabines no 3º pavimento apresenta anomalias nas lajes, vigas e pilares.



Foto 53 – Viga no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada.



Foto 54 – Pilar no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada, e estribos rompidos.



Foto 55 – No pilar da foto anterior também foi realizado teste de carbonatação, constatando que o concreto junto às armaduras encontra-se carbonatado.



Foto 56 – Pilar no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada, e estribos rompidos.



Foto 57 – Pilar no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada. Também possui estribos e barras longitudinais rompidas.



Foto 58 – Pilar no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada. Também possui estribos e barras longitudinais rompidas.



Foto 59 – Viga no 3º pavimento, junto às cabines, com armadura exposta e oxidada.



Foto 60 – Laje maciça sobre os sanitários do lado sul, no 3º pavimento, apresentam manchas de umidade, armadura exposta e oxidada.



Foto 61 – Vista geral da cobertura que se projeta sobre as arquibancadas.



Foto 62 – Vigas principais da marquise de cobertura com armaduras expostas e oxidadas. Também verificado desprendimento de tavelas cerâmicas.



Foto 63 – Detalhe ampliado da foto anterior.



Foto 64 – Vigas contíguas, separadas por junta de dilatação, da cobertura das cabines com armaduras expostas e oxidadas.



Foto 65 – Detalhe ampliado da foto anterior.



Foto 66 – Vigota pré-moldada rompida na cobertura projetada sobre as arquibancadas.



Foto 67 – Vigota pré-moldada rompida na cobertura projetada sobre as arquibancadas.



Foto 68 – Vigas principais da marquise de cobertura com armaduras expostas e oxidadas.



Foto 69 – Vigas principais da marquise de cobertura com armaduras expostas e oxidadas.



Foto 70 – Vista geral da cobertura da edificação.



Foto 71 – Ninhos de concretagem (bicheiras) localizadas nas vigas em balanço da cobertura.



Foto 72 – Detalhe ampliado da foto anterior.



Foto 73 – Outro ninho de concretagem localizado em viga em balanço da cobertura.

8. ENSAIOS DE PROVA DE CARGA

Foram realizados seis ensaios de prova de carga em lajes:

- ✓ 1 (uma) prova de carga em laje pré-moldada do 2º pavimento;
- ✓ 1 (uma) prova de carga em laje pré-moldada do 3º pavimento;
- ✓ 1 (uma) prova de carga em laje maciça do 3º pavimento;
- ✓ 1 (uma) prova de carga em viga secundária da cobertura (suporta a laje pré-moldada unidirecional);
- ✓ 1 (uma) prova de carga em laje pré-moldada da cobertura;
- ✓ 1 (uma) prova de carga em laje maciça da cobertura.

Os ensaios consistem na aplicação gradual de carga sobre os elementos ensaiados e o monitoramento da deflexão causada, tendo como base os deslocamentos limite conforme item 13.3 da NBR 6118.

A carga de ensaio utilizada foi água, inserida em piscinas infláveis ou sobre lonas dispostas sobre as lajes.

Os parâmetros de cálculo foram definidos conforme o que preconizam as normas NBR 9607 (prova de carga em estruturas de concreto armado e protendido) e NBR 6120 (cargas para o cálculo de estruturas de edificações).

8.1. LAJE 01 – 2º PAVIMENTO

A seguir dados da laje e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: 2º pavimento;



Imagem 4 – Localização da laje ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 11/07/2025;
- ✓ Estrutura: Laje pré-moldada (vigota e tavela cerâmica); e=13cm;
- ✓ Vão da Laje Unidirecional: 4,3m;
- ✓ Dimensões da Laje: 4,30x5,60m – 24,08m²;
- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente para salas diversas em clubes: 500kgf/m²;
- ✓ Deflexão máxima permitida na laje (l/250): 17,20mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 12.040,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da laje, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 12.040,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridas 8h10min após o início do ensaio, com a aplicação de 12.040,00kg sobre a estrutura (lâmina de 50cm de água sobre toda a laje), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,067mm, ou seja, 0,39% da deflexão permitida.

Ainda, esta deformação de 0,067mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	10:00	0	0,000
2	11:00	1505	0,009
3	12:00	3010	0,015
4	13:00	4515	0,024
5	14:00	6020	0,034
6	15:00	7525	0,040
7	16:00	9030	0,049
8	17:00	10535	0,056
9	18:10	12040	0,067

Quadro 1 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.

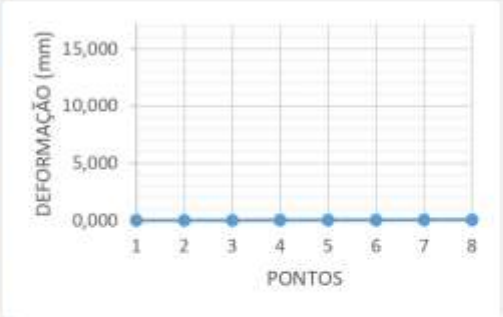


Gráfico 1 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 74 – Preparação da laje para o ensaio.



Foto 75 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 76 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 77 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 78 – Laje preenchida com 50cm de água ao fim do ensaio.



Foto 79 – Laje preenchida com 50cm de água ao fim do ensaio.

8.2. LAJE 02 – 3º PAVIMENTO

A seguir dados da laje e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: 3º pavimento;

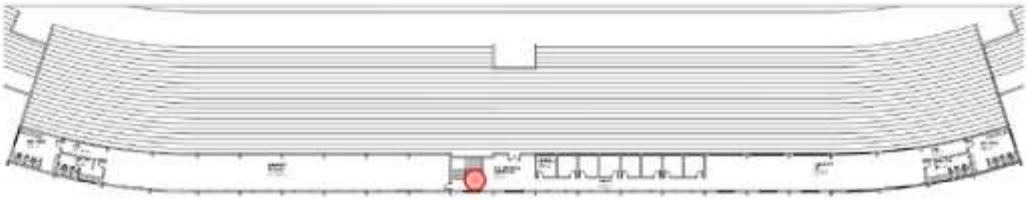


Imagem 5 – Localização da laje ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 08/07/2025;
- ✓ Estrutura: Laje maciça em concreto, armada em duas direções; e=16cm;
- ✓ Dimensões da Laje: 2,30x4,80m – 11,04m²;
- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente para circulações em clubes: 300kgf/m²;
- ✓ Deflexão máxima permitida na laje (l/250): 9,20mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 3.312,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da laje, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 3.312,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridas 3h40min após o início do ensaio, com a aplicação de aproximadamente 3.380,00kg sobre a estrutura (duas piscinas infláveis com 1600L cada e duas pessoas com aproximadamente 90kg cada), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,020mm, ou seja, 0,22% da deflexão permitida.

Ainda, esta deformação de 0,020mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	14:10	0	0,000
2	15:10	890	0,003
3	16:10	1780	0,010
4	17:10	2670	0,016
5	17:50	3380	0,020

Quadro 2 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.



Gráfico 2 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 80 – Preparação da laje para o ensaio.



Foto 81 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 82 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 83 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 84 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.



Foto 85 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.

8.3. LAJE 03 – 3º PAVIMENTO

A seguir dados da laje e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: 3º pavimento;

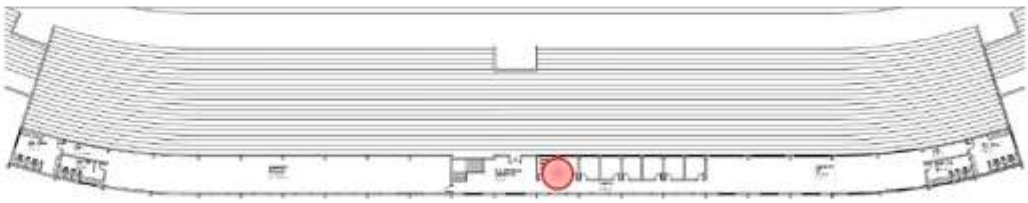


Imagem 6 – Localização da laje ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 09/07/2025;
- ✓ Estrutura: Laje pré-moldada (vigota e tavela cerâmica); e=13cm;
- ✓ Vão da Laje Unidirecional: 4,55m;
- ✓ Dimensões da Laje: 4,55x4,76m – 21,65m²;
- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente para salas diversas em clubes: 500kgf/m²;
- ✓ Deflexão máxima permitida na laje (l/250): 18,20mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 10.825,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da laje, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 10.825,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridas 9h00min após o início do ensaio, com a aplicação de aproximadamente 10.825,00kg sobre a estrutura (lâmina de 50cm de água sobre a laje), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,030mm, ou seja, 0,16% da deflexão permitida.

Ainda, esta deformação de 0,030mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	09:30	0	0,000
2	10:30	1200	0,003
3	11:30	2400	0,007
4	12:30	3600	0,010
5	13:30	4800	0,013
6	14:30	6000	0,015
7	15:30	7200	0,017
8	16:30	8400	0,019
9	17:30	9600	0,024
10	18:30	10.825	0,030

Quadro 3 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.



Gráfico 3 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 86 – Preparação das lajes das subdivisões para o ensaio.



Foto 87 – Laje preparada para o ensaio.



Foto 88 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 89 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 90 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 91 – Laje preenchida com 50cm de água ao fim do ensaio.

8.4. LAJE 04 – COBERTURA

A seguir dados da laje e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: Cobertura;

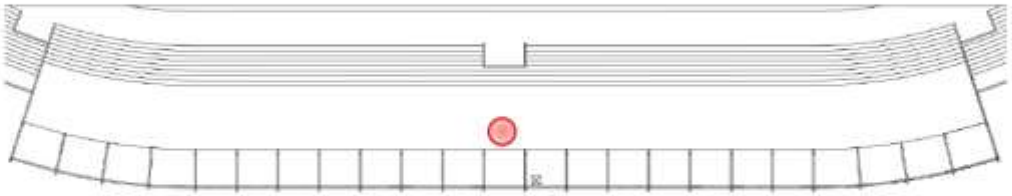


Imagem 7 – Localização da laje ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 10/07/2025;
- ✓ Estrutura: Laje pré-moldada (vigota e tavela cerâmica); e=13cm;
- ✓ Vão da Laje Unidirecional: 3,50m;
- ✓ Dimensões da Laje: 3,50x4,75m –16,63m²;
- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente em coberturas com acesso apenas para manutenção: 100kgf/m²;
- ✓ Deflexão máxima permitida na laje (l/250): 14,00mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 1.663,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da laje, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 1.663,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridas 1h10min após o início do ensaio, com a aplicação de aproximadamente 3.200,00kg sobre a estrutura (duas piscinas infláveis com 1600L), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,036mm, ou seja, 0,26% da deflexão permitida. Nessa laje, após aplicada a carga mínima para aprovação, foi optado por testá-la para 200kgf/m², tendo em vista possíveis futuros usos para instalação de placas fotovoltaicas.

Ainda, esta deformação de 0,036mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	16:40	0	0,000
2	17:00	800	0,006
3	17:20	1600	0,015
4	17:35	2250	0,029
5	17:50	3200	0,036

Quadro 4 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.



Gráfico 4 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 92 – Preparação da laje para o ensaio.



Foto 93 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 94 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 95 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 96 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.



Foto 97 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.

8.5. LAJE 05 – COBERTURA

A seguir dados da laje e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: Cobertura;

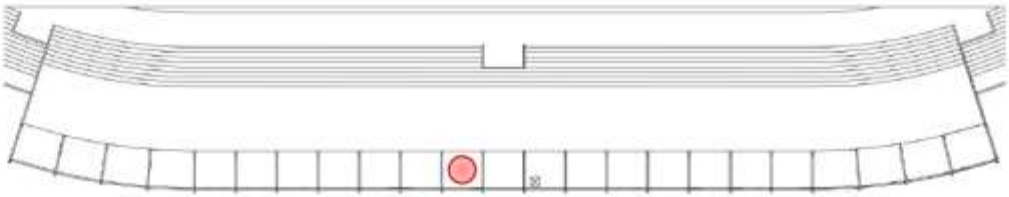


Imagem 8 – Localização da laje ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 10/07/2025;
- ✓ Estrutura: Laje maciça em concreto, armada em duas direções; e=30cm;
- ✓ Dimensões da Laje: 3,60x3,84m – 13,82m²;
- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente em coberturas com acesso apenas para manutenção: 100kgf/m²;
- ✓ Deflexão máxima permitida na laje (l/250): 14,40mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 1.382,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da laje, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 1.382,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridos 40min após o início do ensaio, com a aplicação de aproximadamente 1.400,00kg sobre a estrutura (uma piscina inflável com 1400L), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,004mm, ou seja, 0,03% da deflexão permitida.

Ainda, esta deformação de 0,004mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	18:10	0	0,000
2	18:30	700	0,001
3	18:50	1400	0,004

Quadro 5 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.



Gráfico 5 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 98 – Preparação da laje para o ensaio.



Foto 99 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 100 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 101 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 102 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.

8.6. VIGA 01 – COBERTURA

A seguir dados da viga e os parâmetros utilizados no ensaio:

- ✓ Localização: Cobertura;

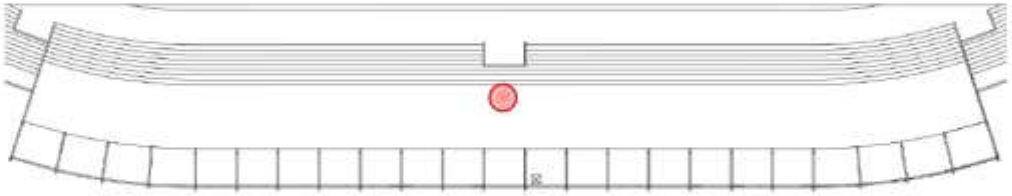


Imagem 9 – Localização da viga ensaiada.

- ✓ Data do ensaio: 10/07/2025;
- ✓ Estrutura: Viga em concreto armado;
- ✓ Dimensões da Viga: 20x45cm x 5,0m;

- ✓ Valores mínimos das cargas variáveis distribuídas verticalmente em coberturas com acesso apenas para manutenção: 100kgf/m²;
- ✓ Pano de laje com face apoiada sobre a viga: 16,62m²;
- ✓ Área de influência: 8,31m²
- ✓ Deflexão máxima permitida na viga (l/250): 20,0mm;
- ✓ Carga máxima aplicada para fins de aprovação: 831,00kg.

Considerando as características, geometria e carga de serviço da viga, verificou-se que a carga máxima a ser aplicada, para fins de aprovação da estrutura, seria de 831,00kg. Dessa forma, procedeu-se com a aplicação gradual da carga, que nesse caso foi utilizada água.

Decorridas 1h40min após o início do ensaio, com a aplicação de aproximadamente 1.600,00kg sobre a estrutura (duas piscinas infláveis com 1600L – apenas metade da carga incide sobre a viga), pôde-se constatar uma deformação de apenas 0,096mm, ou seja, 0,48% da deflexão permitida. Na viga, após aplicada a carga mínima para aprovação, foi optado por testá-la para 200kgf/m², tendo em vista possíveis futuros usos para instalação de placas fotovoltaicas.

Ainda, esta deformação de 0,096mm se manteve por 1 hora, sem que houvesse indícios de aberturas na estrutura, como fissuras ou trincas. Dessa forma, pôde-se encerrar o ensaio.

Abaixo, tem-se o quadro resumo e o gráfico da deformação devido aos incrementos de cargas aplicados. Percebe-se que o ponto que representa a deformação máxima permitida encontra-se bastante distante do gráfico gerado.

PONTO	HORÁRIO	CARGA (KG)	DEFORMAÇÃO (mm)
1	11:10	0	0,000
2	11:35	400	0,020
3	12:00	800	0,050
4	12:30	1200	0,065
5	12:50	1600	0,096

Quadro 6 – Resumo da deformação da marquise em função da carga.



Gráfico 6 – Gráfico demonstrando a evolução da deformação em função da carga aplicada.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO ENSAIO



Foto 103 – Preparação da laje para o ensaio.



Foto 104 – Deflectômetro instalado para o ensaio.



Foto 105 – Deflectômetro zerado no início do teste.



Foto 106 – Resultado da Prova de Carga.



Foto 107 – Piscinas completamente cheias ao fim do ensaio.

9. ENSAIO ESCLEROMÉTRICO E CARBONATAÇÃO

Além da prova de carga, foram realizadas escarificações em pontos dos elementos em concreto armado – pilares e vigas – onde foi aplicada solução de fenolftaleína para verificar se há carbonatação na camada de concreto junto às armaduras. Em todos os pontos ensaiados foi verificada carbonatação, conforme ilustra a foto nº15.

Também foi realizada esclerometria em pilares (A) e vigas (B) de concreto armado, a fim de verificar a resistência superficial do concreto, conforme ilustra a foto nº37. Como não obtivemos acesso ao projeto estrutural original, assumimos a resistência característica do concreto (*fck*) de 30 MPa indicada na NBR 6118 para locais com nível de agressividade III (marinho) como sendo a resistência mínima para aprovação. A seguir os resultados médios obtidos para cada elemento estrutural:

	AMOSTRA	IEf (MPa)
ARQUIBANCADAS DESCOBERTAS	A.1	40,01
	A.2	40,98
	A.3	39,52
	A.4	39,60
	A.5	38,30
	A.6	39,70
	A.7	40,33
	A.8	39,85
	A.9	42,15
	A.10	39,24
	B.1	41,33
	B.2	39,75
	B.3	40,10
	B.4	39,50
	B.5	40,25
	B.6	39,65
	B.7	37,45
	B.8	40,05
	B.9	39,40
	B.10	40,23
MÉDIA (I)		39,87
MÉDIA (II)		39,87
IEf (global)		40,27

		AMOSTRA	IEf (MPa)
ARQUIBANCADAS COBERTAS	TÉRREO	A.11	39,42
		A.12	40,10
		B.11	38,66
		B.12	39,45
	2ºPAV.	A.13	39,88
		A.14	40,25
		B.13	40,09
		B.14	39,67
	2ºPAV.	A.15	39,14
		A.16	39,45
		B.15	39,95
		B.16	38,77
	COB.	A.17	40,95
		A.18	40,33
		B.17	40,87
		B.18	40,65
MÉDIA (I)			39,85
MÉDIA (II)			39,85
IEf (global)			40,25

Quadro 7 – Resultado do ensaio esclerométrico.

IEf - Índice esclerometrico efetivo | Valores em MPa.

Segundo a norma NBR 7584:2012, os valores que divergirem em 10 % da média inicial (média I) devem ser excluídos dos resultados (valores em vermelho), logo, é calculado uma nova média com os valores remanescentes (média II) e apurado o índice esclerométrico efetivo obtido pelo produto da formula IEf= K.IE, onde:

IEf – Índice esclerométrico efetivo.
K- Coeficiente de correção, fornecido pelo fabricante na última aferição do equipamento, (valor fornecido 1,01).
IE- Indice esclerométrico médio.

Conforme a tabela 7.1 da NBR 6118:2023 é exigido um concreto com resistência de no mínimo 30 MPa para locais com classe de agressividade ambiental nível III (marinho), conforme tabela 6.1 da norma.

10. ANÁLISE OBJETIVA

A partir das inspeções e ensaios realizados, e demonstrados nos itens anteriores, pôde-se verificar manifestações patológicas e vícios presentes na edificação.

Nota-se de maneira generalizada a ocorrência de oxidação e corrosão nas armaduras dos elementos estruturais – pilares, vigas e lajes. Essa oxidação e posterior corrosão são oriundos do cobrimento insatisfatório executado quando da construção da edificação, tratando-se assim, de um vício construtivo.

Foram verificados locais onde as armaduras estão expostas, mesmo sem ter havido destacamento do cobrimento, principalmente nas lajes que formam as arquibancadas. De maneira geral, foi observado um cobrimento que varia de 5mm a 25mm.

Conforme a NBR 6118 de 1978, errata de 1995, última atualização da norma vigente à época da construção do estádio, o cobrimento das armaduras indicado para um "meio fortemente agressivo" é de 40mm. E a própria norma define que, entre as situações que consistem em um meio fortemente agressivo, estão locais sujeitos à agentes agressivos como o ambiente marinho.

A falta de uma proteção efetiva para as armaduras, ainda mais em um local exposto aos efeitos da maresia, ocasionou a oxidação e corrosão das armaduras, as quais aumentaram de volume por essa reação química e consequentemente geraram o destacamento do cobrimento, ou fissuras neste, acentuando à corrosão.

Conforme escarificações executadas, o concreto dos elementos estruturais foi comprometido apenas no cobrimento das armaduras, sendo que internamente mantem-se integro e com a durabilidade esperada, conforme ensaio esclerométrico realizado, que retornou com resultado satisfatório.

Algo esperado para a situação da edificação foi a constatação da carbonatação do concreto nos elementos estruturais. Devido à sua fina camada de proteção (cobrimento), falta de pintura adequada e impermeabilização (no caso das lajes), ocorreu o acesso de umidade (H_2O) pelos poros do concreto que em contato com o cálcio (Ca) presente no concreto, formando o $Ca(OH)_2$; pelos poros do concreto

também acaba entrando o CO2, presente na atmosfera, e este também reage com a umidade (H2O), formando o H2CO3 (ácido carbônico). Essas duas reações reagem entre si, formando os cristais brancos que podem ser vistos em alguns pontos, essas reações consomem com o Ca o que acaba por reduzir o pH do concreto, o que deixa as armaduras expostas à oxidação e corrosão. Com a aplicação de solução de fenolftaleína nas escarificações realizadas, pôde-se comprovar que tal reação aconteceu.

Falando especificamente do resultado dessas patologias – destacamento do cobrimento e corrosão nas armaduras – foi verificado que as piores situações se encontram nos pilares, vigas e lajes junto às fachadas do estádio, principalmente nas arquibancadas descobertas e no 3º pavimento da área coberta.

Nesses locais verificou-se pilares cujo cobrimento das armaduras foi quase totalmente perdido, com armaduras com perda de seção significativa, estribos e barras longitudinais rompidas, que afetaram inclusive os consoles de apoio das vigas. As lajes maciças que formam as arquibancadas foram severamente afetadas, apresentando corrosão nas armaduras de ambas as faces, acentuadas pela sua esbeltez.

Na grande maioria dos elementos estruturais ocorreu a oxidação das armaduras e o destacamento do cobrimento em regiões mais suscetíveis à umidade, como junto ao solo ou à cobertura/topo arquibancada, sem ter sido verificado rompimento de barras ou perda de seção. Também foram localizados ninhos de concretagem em vigas da cobertura, o que facilitou o processo de oxidação das armaduras.

Algo que contribuiu para que o estado da edificação chegasse ao ponto atual é, além da questão do cobrimento, a falta de outras proteções como impermeabilizações, revestimento argamassado e pinturas adequadas. Sem essas proteções, o estádio ficou suscetível a infiltrações que aceleraram a degradação do imóvel.

Pelo uso da edificação optou-se pela realização de provas de carga em pontos estratégicos para verificar o desempenho dos elementos estruturais, principalmente

das lajes. Conforme demonstrado no item 8, as lajes apresentam plena estabilidade, com deformações irrisórias.

Apenas deve-se salientar que na marquise de cobertura das arquibancadas foi verificado o desprendimento de tavelas cerâmicas e algumas vigotas rompidas.

Com base na característica do concreto armado, que é unir um elemento altamente resistente à compressão (concreto) com um elemento com grande resistência à tração (aço), formando uma peça que resista aos esforços aplicados na estrutura de maneira satisfatória e durável, não há viabilidade de atestar a estabilidade estrutural nas atuais condições que o estádio se encontra, necessitando que seus elementos estruturais tenham suas características originais reconstituídas.

11. RECOMENDAÇÕES

Tendo em vista a intenção de reutilização do imóvel, faz-se necessário a reconstituição dos elementos estruturais de maneira a sanar as deteriorações em curso e recompor as características de projeto.

Sabendo-se que se pretende alterar o uso do imóvel, o que acarretará em alterações arquitetônicas e de uso dos espaços, recomenda-se que o primeiro passo seja a elaboração do novo projeto arquitetônico e que seja feita análise estrutural deste projeto a fim de verificar se haverá necessidade de algum reforço estrutural além do previsto para reconstituição da estrutura existente.

A seguir está apresentado uma sugestão de roteiro com recomendações para a recuperação dos elementos estruturais em concreto armado da edificação existente:

- ✓ Mapeamento das regiões afetadas:

Deverão ser feitas escarificações em todos elementos em concreto armado, mesmo os que aparentemente não tenham anomalias, para verificar o estado das armaduras. Caso estas estejam oxidadas, recomenda-se a remoção do cobrimento mesmo que este esteja integro.

Nos locais onde já se perdeu parte do cobrimento e este apresenta som cavo, trincas e fissuras, também deverá ser removido. Só deverá ser mantido o cobrimento sobre peças cujas armaduras não apresentem oxidação ou corrosão. O concreto deve

ser removido de toda área circundante à barra, deixando um espaço de ao menos 20mm livre ao redor da barra.

- ✓ Reconstituição / Recuperação das armaduras:

Feita a remoção do cobrimento, deverá ser executada a escovação manual de maneira a remover por completa a ferrugem da barra. A seguir, efetuar a limpeza do local, removendo detritos e poeiras acumuladas junto às barras e concreto.

Com a área de trabalho limpa, deverá ser feita inspeção minuciosa nas barras longitudinais e estribos para verificar se há elementos rompidos ou com perda de seção superior a 15%. Nos casos em que houver perda de seção deverá ser feita remoção do trecho comprometido e instalado novo vergalhão preferencialmente por meio de solda (no caso das barras longitudinais), respeitando as especificações presentes nas normas NBR 6118, NBR 14931 e NBR 7480.

Nos casos em que a perda de seção se observa de maneira generalizada pelo vergalhão, e atinge mais de um vergalhão, pode-se optar pelo reforço por encamisamento, ficando a critério do responsável técnico pelo projeto de reparo estrutural qual técnica utilizar.

As barras oxidadas que permanecerem devem ser tratadas aplicando-se produto convertedor de ferrugem (Ref. TF7) e posteriormente um protetor de armadura (Ref. Zarcão / primer anticorrosivo). Após, deverá ser reconstituído o cobrimento das armaduras, deixando uma espessura mínima de 40mm no caso de pilares e vigas, e 35mm para lajes, entre a face do elemento e o vergalhão.

Para execução do novo cobrimento primeiramente deverá ser feita limpeza da superfície, removendo-se poeiras e sujidades, após deverá ser feita aplicação de primer de base epóxi para aderência no substrato. O cobrimento pode ser executado com argamassa polimérica de reparo estrutural (Ref. Sika MonoTop), de consistência tixotrópica, o que facilita reparos superficiais ou em lajes. Nos casos em que for necessário efetuar novo cobrimento na maior parte do elemento, ou mais profundos, e onde for utilizada a técnica de reforço por encamisamento, recomenda-se a execução de formas de madeira ou aglomerado e a utilização de graute (Ref. SikaGrout).

Tendo em vista a limitação de espessura da maioria das argamassas de reparo, recomenda-se fortemente o uso de graute e que se siga à risca as recomendações dos fabricantes. Em todos os casos, o material utilizado para recomposição do cobrimento das armaduras deverá apresentar resistência aos 28 dias de ao menos 40 MPa.

✓ Carbonatação no concreto:

Tendo em vista ter sido verificada a carbonatação do concreto em todos os pontos testados, recomenda-se a realcalinização do concreto para restabelecer a alcalinidade do mesmo, através da elevação do seu pH.

Pode-se aplicar uma solução alcalina sobre o concreto, que será absorvida por ação capilar ou efetuar a realcalinização através do uso de corrente elétrica.

✓ Infiltrações:

Recomenda-se que, após os reparos estruturais de grande monta, sejam tomadas medidas preventivas para evitar que o acesso direto de água da chuva torne a causar problemas na estrutura, tanto nos elementos estruturais quanto nos de vedação.

Deverá ser efetuada lixação e remoção de pinturas remanescentes nas fachadas e aplicação de selador acrílico e tinta elastomérica, ou aplicação de manta liquida impermeabilizante, ou revestimento impermeável de forma a proteger a estrutura das ações da maresia e das chuvas.

Nas lajes de cobertura, onde não foi verificado nenhum tipo de impermeabilização, recomenda-se que seja efetuada regularização da base, drenagem adequada e impermeabilização com manta asfáltica, e posterior execução de proteção mecânica.

✓ Lajes Pré-Moldadas:

As lajes pré-moldadas que estão na cobertura das arquibancadas devem ser recuperadas, efetuando-se a remoção das vigotas rompidas ou que apresentem armadura oxidada e execução de refoço, preferencialmente com perfis de aço estrutural. Também deverá ser feita a recomposição das tavelas cerâmicas perdidas,

e a execução de revestimento argamassado ou outra técnica que evite que novas tavelas caiam, pois isso pode acarretar acidente caso haja público no local.

✓ Arquibancadas:

Recomenda-se a troca das lajes maciças que formam as arquibancadas por novas lajes, já projetadas de maneira adequada aos requisitos normativos como cobrimento, dimensões (questões de prevenção contra incêndio e pânico) e outros aspectos relacionados ao uso como arquibancadas.

As lajes atuais apresentam espessura total de 8cm, e armaduras corroídas e seccionadas em diversos pontos. Executar a recuperação estrutural desses elementos de maneira a satisfazer os padrões normativos vigentes, e recompor a área de aço necessária para as peças, torna-se uma ação praticamente inviável do ponto de vista do custo-benefício.

12. CONCLUSÃO

Conforme detalhado neste documento, os resultados da corrosão das armaduras dos elementos estruturais – pilares, vigas e lajes – representam os danos mais significativos na edificação, e esta corrosão advém da má execução desses elementos estruturais, não tendo sido executado o cobrimento conforme as normas técnicas já preconizavam à época.

Apesar da corrosão acentuada nas armaduras, verificou-se que o concreto das áreas integras das peças apresentam consistência e resistência adequada, podendo ser reaproveitados em eventual revitalização da edificação.

As lajes das áreas cobertas passaram por prova de carga que indicou resultado satisfatório, mostrando que estão aptas a serem reutilizadas, e apresentam estabilidade estrutural.

Já as lajes que formam as arquibancadas foram os elementos que mais se deterioraram, apresentando armadura gravemente comprometida, não recomendando-se sua recuperação, pois apresentam custo de recuperação superior ao de reprodução.

Ademais, tendo em vista o histórico da edificação e a sua localização, após a recuperação predial é recomendável que sejam feitas inspeções periódicas com a finalidade de identificar e sanar eventuais novas oxidações e outras patologias que venham a ocorrer, antes que se alastrem da forma que verifica-se atualmente.

Saliento que todas as recomendações feitas neste laudo técnico devem ser executadas por empresa especializada e profissional legalmente habilitado, que deve produzir os projetos e demais especificações técnicas necessárias para cumprir com os objetivos propostos.

13. ENCERRAMENTO

A edificação ora analisada **não possui condições de habitabilidade no presente momento**, devendo-se mantê-la isolada e sem uso até que sejam executadas as correções indicadas.

A estrutura não apresenta sinais de deslocamentos, e está apta a ser recuperada e reutilizada, desde que seguidas rigorosamente as especificações presentes neste documento e nas normas técnicas aplicáveis.

Cidreira, 15 de julho de 2025.

Assinado de forma digital por BDA ENGENHARIA LTDA:27854106000109
Dados: 2025.07.15 19:08:08 -03'00'

Bruno Dametto Aranguiz
Engº Civil | Seg. do Trabalho
Esp. Estruturas de Concreto e Fundações
CREA/RS 219752

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Numero
13893082

Tipo: Obra ou Serviço | Participação Técnica: Individual/Principal
Convênio: Não é convênio | Motivo: Normal

Contratado

Carteira: RS219752 | Profissional: BRUNO DAMETTO ARANGUIZ | E-mail: brunodaranguiz@gmail.com
RNP: 2215724676 | Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
Empresa: BDA ENGENHARIA LTDA | Nr.Reg.: 231139

Contratante

Nome: MUNICIPIO DE CIDREIRA | E-mail: GABINETE@CIDREIRA.RS.GOV.BR
Endereço: Rua JOAO NEVES 194 | Telefone: 51 99613-9627 | CPF/CNPJ: 90256686000179
Cidade: Cidreira | Bairro: CENTRO | CEP: 95595000 | UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICIPIO DE CIDREIRA
Endereço da Obra/Serviço: Avenida Cidreira S/N | CPF/CNPJ: 90256686000179
Cidade: CIDREIRA | Bairro: CENTRO | CEP: 95595000 | UF: RS
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES | Vlr Contrato(R$): 48.750,00 | Honorários(R$): 0,00
Data Início: 17/06/2025 | Prev.Fim: 16/07/2025 | Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	Estruturas - Concreto Armado	12.666,17	M²
Ensaio	PROVA DE CARGA ESTÁTICA EM ESTRUTURA DE CONCRETO - NBR 9607	6,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 15/07/2025

Consulta autenticidade

Declaro serem verdadeiras as informações acima

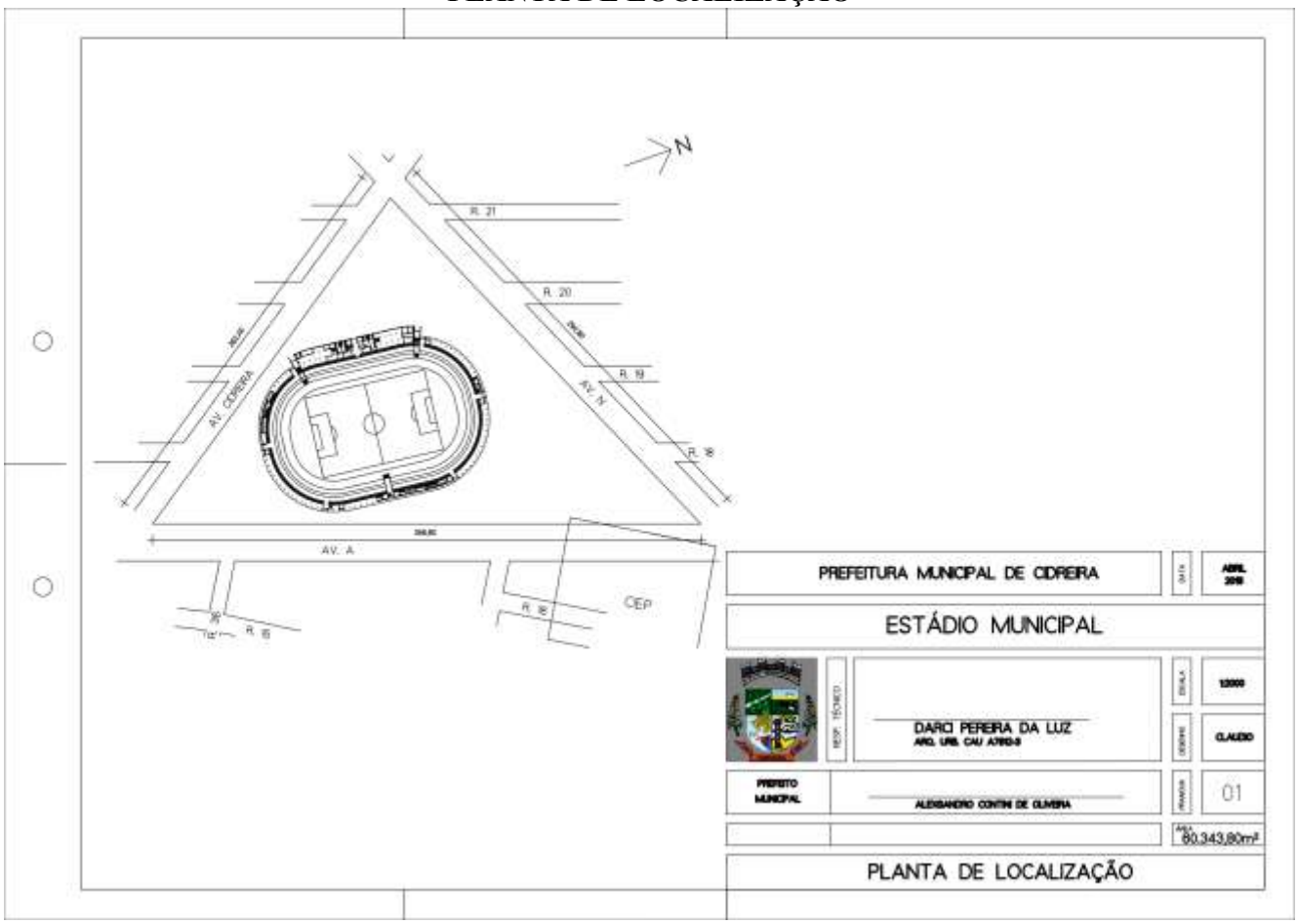
Documento assinado digitalmente
BRUNO DAMETTO ARANGUIZ
15/07/2025 19:07:43 -03
verifique em https://validar.iti.gov.br/

BRUNO DAMETTO ARANGUIZ
Profissional

De acordo

MUNICIPIO DE CIDREIRA
Contratante

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
MODELOS DE DECLARAÇÕES
CREDENCIAMENTO DO REPRESENTANTE LEGAL

CREDENCIADO
Nome:_____ RG _____
Endereço:_____ CEP:_____ Fone:_____
Nº da Identidade:_____ CPF:_____
EMPRESA CREDENCIADORA:
Nome: _____ CNPJ/MF: _____ Inscr. Estadual: _____

Através deste instrumento de credenciamento, a empresa acima descrita nomeia o CREDENCIADO acima qualificado, para seu representante na licitação, modalidade **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA 07/2026,** promovida pelo Município de Cidreira/RS, conferindo-lhe todos os poderes necessários para a prática dos atos licitatórios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, podendo o mesmo tudo assinar e requerer, em especial, protestar, ingressar com recursos, receber notificações, abdicar de direitos e ***assinar contratos e aditivos*** *(facultativo)* oriundos deste certame licitatório.

Local: _____de_____de 2026.

Empresa Credenciadora
Ass. Representante Legal

MODELO DE DECLARAÇÃO CONJUNTA

A empresa XXXXX, inscrita no CNPJ sob nº XXXXX, estabelecida na rua: XXXXX, n° XXX, Bairro XXXXX, Município de XXXXX, por intermédio de seu representante legal Sr.(a) XXXXX, DECLARA, para todos os fins e efeitos da Lei Federal nº 14.133/2021, sob as penalidades cabíveis, responsabilizando-se pelo inteiro teor desta declaração, que:

a) Atende aos requisitos de **HABILITAÇÃO**, e responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei e, até a presente data, inexistem fatos impeditivos para sua **HABILITAÇÃO**, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

b) 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;

c) Suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas;

d) Tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação/contratação;

e) Não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de menores de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, atendendo ao disposto na Lei Federal n° 14.133/2021 e no art. 7º, inciso XXXIII, da CF/88;

f) Não foi declarada inidônea para licitar ou contratar com qualquer Órgão da Administração Pública direta ou indireta da União, dos Estados, dos Municípios da Federação, ou punida com suspensão ou impedido do direito de licitar e contratar com o Município;

g) Não possui em seu quadro de funcionários ou societário, com poder de gestão, decisão ou responsabilidade técnica, servidor público do Executivo ou do Legislativo Municipal de Cidreira/RS, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista;

h) Não se enquadra em nenhuma das hipóteses de impedimento previstas no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente.

Cidade, XX de XXXXX de 202X.

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL LEGAL

ANEXO III
MODELO APRESENTAÇÃO DE DADOS E PROPOSTA FINANCEIRA

PROPOSTA COMERCIAL (em papel timbrado da licitante) CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 007/2026	
Dados a constar na Proposta	
Razão Social	
CNPJ	
Endereço	
Telefone/Fax	
E-mail	
Nome do Signatário	
Identidade do Signatário	
CPF do Signatário	

MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA FINANCEIRA

A (empresa)..... , estabelecida na cidade de ..... À Rua ....., nº....., inscrita no CNPJ sob nº..... Apresentamos nossa proposta para execução do objeto da **Concorrência Eletrônica nº 007/2026**, conforme Edital, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, e demais anexos**.**

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QTD	VLR UNI	TOTAL
1	24517 - CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO ESTÁDIO MUNICIPAL ANTÔNIO BRAZ SESSIM SESSINZÃO. Concessão onerosa de uso do imóvel público denominado Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, conhecido como Sessinzão , pertencente ao Município de Cidreira/RS, pelo prazo de 30 (trinta) anos, compreendendo o terreno com área cadastral de 60.343,80 m², suas edificações, instalações e demais estruturas existentes, destinada à recuperação, revitalização, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do complexo, com finalidade predominantemente esportiva e atividades correlatas, mediante realização de investimento privado mínimo obrigatório de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), às expensas da concessionária e sem aporte financeiro direto do Município, observadas as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, edital, contrato e respectivos anexos. O investimento mínimo obrigatório não se confunde com a oferta econômica devida pelo direito de uso e exploração do imóvel, constituindo obrigações distintas e cumulativas.	UNI	01	R$40.000.000,00	R$40.000.000,00
	TOTAL				R$40.000.000,00

O valor definitivo da obrigação de investimento corresponderá ao valor global da proposta vencedora, respeitado o investimento mínimo estabelecido pela Administração.

Validade da proposta: 60 (sessenta) dias**.**

Declara também que por ser de seu conhecimento atende e se submete a todas as cláusulas e condições do Edital relativas à licitação supra, bem como às disposições Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores e demais normas complementares e disposições deste instrumento, que disciplinam o certame e que integrarão o ajuste correspondente.

Declara, outrossim, que a proposta apresentada está de acordo com as condições estabelecidas no Edital e em seus anexos.

_____, ___ de _____ de 2026.

Assinatura e identificação
(Represent. Legal/procurador da licitante)
(Nome/RG/CPF/Cargo-Função)

ANEXO IV
MINUTA DE CONTRATO Nº /2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 491/2026

CONTRATO QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE CIDREIRA E A EMPRESA**....**

O MUNICÍPIO DE CIDREIRA, pessoa jurídica de direito público interno, criada pela Lei nº 8.606/88, inscrita no CNPJ sob o nº 90.256.686/0001-79, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **GILBERTO DA COSTA SILVA**, com os poderes que lhe são conferidos pelo Art. 73 da Lei Orgânica do Município, doravante denominado simplesmente **CONCEDENTE** e a empresa ....., inscrita no CNPJ sob o nº ....., sito à Rua ....., na cidade de .... denominada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, declaram por este instrumento e na melhor forma de direito, ter justo e acertado entre si o presente Contrato, mediante as Cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 O presente **Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público** tem por objeto a concessão onerosa de uso do imóvel público denominado Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, de propriedade do Município de Cidreira/RS, destinada à recuperação, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do complexo, com a finalidade de desenvolver atividades esportivas e correlatas, observada a finalidade estabelecida na Lei Municipal nº 3.291/2025 e as condições previstas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais anexos.

1.2 A concessão compreenderá a utilização integral do imóvel e de suas áreas internas e externas, cabendo à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas, elaborar os projetos, estudos e levantamentos necessários à implantação do empreendimento, obter as licenças, autorizações, alvarás e aprovações necessárias à solução apresentada, conforme exigido pela legislação aplicável, executar as obras de recuperação estrutural das edificações existentes, implantar a infraestrutura necessária ao funcionamento do complexo, bem como administrar, operar, conservar e manter todas as instalações durante a vigência da concessão.

1.3 A propriedade do imóvel permanecerá com o Município de Cidreira/RS durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 O presente Contrato tem origem no Processo Administrativo nº **491/2026**, na modalidade **Concorrência Eletrônica nº 007/2026.**

2.2 O presente Contrato será regido pela Lei Municipal nº 3.291/2025, pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelo Edital da Concorrência Eletrônica nº 007/2026, pelo Estudo Técnico Preliminar, pelo Termo de Referência, pelos documentos efetivamente integrantes do Processo Administrativo nº 491/2026 e pela proposta vencedora.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA CONCESSÃO, DA EXECUÇÃO E DO FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

3.1 A presente concessão onerosa de uso de bem público destina-se à exploração econômica do imóvel denominado Estádio Municipal Antônio Braz Sessim, permanecendo sua propriedade com o Município de Cidreira/RS durante toda a vigência contratual.

3.2 A concessão abrangerá a utilização integral do imóvel, compreendendo suas edificações, arquibancadas, áreas internas, áreas externas e demais estruturas integrantes do complexo, com a finalidade de recuperação, adequação, modernização, implantação, operação, administração, manutenção, conservação e exploração econômica do empreendimento, destinado a atividades esportivas e correlatas, observada a Lei Municipal nº 3.291/2025.

3.3 A configuração do empreendimento será definida pela **CONCESSIONÁRIA** após a assinatura do contrato, mediante a apresentação dos projetos técnicos e executivos, do Plano de Implantação e do Cronograma Físico-Financeiro ao Município, observadas as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.291/2025, preservada a finalidade esportiva

e correlata do imóvel e observadas as aprovações exigíveis dos órgãos competentes.

3.4 Caberá exclusivamente à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas:

a) elaborar os levantamentos, estudos e projetos necessários à implantação do empreendimento, observadas a legislação e as normas técnicas aplicáveis;

b) executar as obras e intervenções de recuperação estrutural, adequação e implantação necessárias à solução aprovada;

c) implantar a infraestrutura correspondente à solução aprovada, observada a finalidade esportiva e correlata do imóvel;

d) executar integralmente o investimento total ofertado e contratado e cumprir os percentuais mínimos acumulados de investimento;

e) administrar, operar, manter, conservar e explorar economicamente o empreendimento durante toda a vigência da concessão.

CLÁUSULA QUARTA: DOS PROJETOS, LICENÇAS, AUTORIZAÇÕES E EXECUÇÃO DAS OBRAS

4.1 Caberá à **CONCESSIONÁRIA**, às suas expensas, obter as licenças, autorizações, alvarás e aprovações necessárias à implantação e ao funcionamento da solução apresentada, observando, conforme aplicável:

a) a legislação urbanística e de uso e ocupação do solo aplicável ao imóvel;

b) a legislação ambiental e as condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes;

c) as exigências de prevenção e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul;

d) as normas sanitárias aplicáveis às atividades desenvolvidas;

e) as normas técnicas específicas correspondentes às obras, instalações elétricas, hidrossanitárias, drenagem, segurança e demais sistemas integrantes da solução;

f) as demais normas técnicas e regulamentações específicas correspondentes às atividades efetivamente desenvolvidas, inclusive as normas da ABNT aplicáveis às intervenções.

4.2 Os projetos e intervenções sujeitos à responsabilidade técnica deverão ser elaborados e acompanhados por profissionais legalmente habilitados, com emissão das respectivas ARTs ou RRTs.

4.3 As intervenções deverão observar as condições físicas atuais do imóvel, a documentação técnica disponibilizada pelo Município e as normas vigentes, não gerando direito a aporte financeiro direto da Administração.

4.4 As estruturas identificadas como comprometidas não poderão ser utilizadas antes da execução das medidas corretivas necessárias e da correspondente verificação técnica.

4.5 A implantação poderá ocorrer por etapas, conforme Plano de Implantação e Cronograma Físico-Financeiro aprovados, desde que nenhuma estrutura ou área seja colocada em funcionamento sem condições adequadas de segurança, acessibilidade, regularidade e licenciamento.

4.6 A **CONCESSIONÁRIA** somente poderá iniciar obra ou implementar mudança de uso admitida para o imóvel após obter, para a respectiva intervenção, a aprovação municipal do projeto e as licenças e autorizações exigíveis. A aprovação municipal não substitui as licenças ou autorizações de outros órgãos competentes nem afasta a responsabilidade técnica e contratual da **CONCESSIONÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA: DA OPERAÇÃO, DO FUNCIONAMENTO E DA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO

5.1 Durante toda a vigência da concessão, a **CONCESSIONÁRIA** será responsável pela administração, operação, manutenção preventiva e corretiva, limpeza, vigilância patrimonial, conservação e segurança das instalações do complexo, preservando as condições adequadas de uso e a integridade dos bens públicos.

5.2 A exploração econômica do empreendimento poderá compreender atividades esportivas e correlatas, bem como atividades comerciais, turísticas, culturais, recreativas e de apoio vinculadas ao funcionamento do complexo, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, na

legislação aplicável e na Lei Municipal nº 3.291/2025, sendo vedada qualquer alteração de destinação que extrapole a finalidade prevista na Lei Municipal nº 3.291/2025 sem nova autorização legislativa, conforme o art. 5º da referida Lei.

5.3 A **CONCESSIONÁRIA** deverá garantir integral atendimento às normas de acessibilidade, assegurando condições adequadas de utilização das edificações, equipamentos e áreas de circulação por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

CLÁUSULA SEXTA: DA GESTÃO AMBIENTAL E DAS MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE

6.1 A **CONCESSIONÁRIA** deverá observar a legislação ambiental aplicável e as condições estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes, cumprindo as condicionantes constantes das licenças expedidas e adotando as medidas ambientais exigíveis para a implantação, operação, manutenção e conservação do empreendimento, conforme a solução efetivamente desenvolvida.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA VIGÊNCIA, DA REVERSÃO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

7.1 O prazo inicial da concessão onerosa de uso será de 30 (trinta) anos, admitida a prorrogação conforme a legislação vigente e desde que demonstrado o interesse público, observadas as disposições do art. 3º da Lei Municipal nº 3.291/2025 e as condições de formalização, vigência e início da execução previstas no Termo de Referência, período destinado à realização do investimento total contratado, à amortização dos investimentos realizados pela **CONCESSIONÁRIA** e à exploração econômica do empreendimento.

7.2 Durante toda a vigência da concessão, a **CONCESSIONÁRIA** permanecerá responsável pela operação, administração, manutenção preventiva e corretiva, conservação e exploração econômica do empreendimento, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, no Edital e no Contrato de Concessão.

7.3 Encerrada a concessão, o imóvel será devolvido ao Município de Cidreira, juntamente com os bens reversíveis, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Contrato.

7.3.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas pela **CONCESSIONÁRIA** não serão indenizadas, sendo aproveitadas pela municipalidade, conforme Lei Municipal nº 3.291/2025, observadas as demais disposições legais aplicáveis.

7.4 A **CONCESSIONÁRIA** deverá entregar o imóvel e todos os bens reversíveis no estado de conservação previsto contratualmente, respondendo por eventuais danos decorrentes de uso inadequado, falta de manutenção ou deterioração além do desgaste natural.

7.5 A Administração Municipal poderá promover vistoria técnica antes do encerramento da concessão para verificar as condições do imóvel e dos bens reversíveis, podendo exigir da **CONCESSIONÁRIA** a correção de danos e desconformidades de sua responsabilidade, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Contrato, antes da devolução do patrimônio público.

CLÁUSULA OITAVA: DOS INVESTIMENTOS, DA REMUNERAÇÃO E DA COMPROVAÇÃO

8.1 Os investimentos necessários à implantação, recuperação, adequação e modernização do empreendimento serão integralmente custeados pela **CONCESSIONÁRIA**, que também será responsável pelas despesas de operação, manutenção e conservação do complexo, inexistindo obrigação de aporte financeiro pelo Município de Cidreira.

8.2 O investimento total contratado corresponderá ao valor global constante da proposta vencedora, respeitado o investimento mínimo de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observados os seguintes percentuais mínimos acumulados:

a) 3,75% (três vírgula setenta e cinco por cento) até o final do primeiro ano;

b) 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento) até o final do terceiro ano;

c) 100% (cem por cento) até o final do décimo ano.

8.2.1 Os prazos serão contados da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

8.2.2 O cumprimento do percentual financeiro não será suficiente, isoladamente, para caracterizar o atendimento do marco contratual.

8.2.3 Cada marco deverá corresponder à efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos, projetos e demais intervenções previstas para a respectiva etapa.

8.2.4 A apresentação, análise ou reapresentação dos projetos não alterará, por si só, o marco inicial de contagem dos prazos de execução, estabelecido a partir da assinatura do Termo de Entrega do Imóvel para Uso.

8.2.5 O Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** deverão discriminar os investimentos, etapas físicas, produtos, obras, instalações e resultados vinculados a cada marco, permitindo à fiscalização verificar a correspondência entre os valores despendidos e as entregas efetivamente realizadas.

8.2.6 Somente serão reconhecidos para cumprimento dos marcos os investimentos efetivamente executados, elegíveis, comprovados e relacionados ao empreendimento.

8.2.7 Investimentos antecipados poderão ser computados para os marcos subsequentes, desde que devidamente comprovados.

8.3 A solução deverá contemplar, conforme necessário, recuperação estrutural, acessibilidade, prevenção contra incêndio, instalações elétricas e hidrossanitárias, drenagem, iluminação, acessos, circulação, segurança, áreas de atendimento e demais infraestruturas compatíveis com o empreendimento implantado.

8.3.1 Para fins de cumprimento do investimento contratado, serão consideradas as despesas diretamente vinculadas à recuperação, adequação, modernização e implantação do empreendimento, incluindo obras, instalações, equipamentos e bens incorporados ao complexo, projetos e serviços técnicos necessários às intervenções, bem como mão de obra e respectivos encargos diretamente empregados nas obras, desde que devidamente comprovados e sem duplicidade de contabilização.

8.4 Não serão computadas despesas ordinárias de operação, administração, promoção e manutenção, folha de pagamento e encargos não vinculados diretamente às obras, publicidade corrente, capital de giro, juros, custos de financiamento, multas, tributos operacionais e despesas administrativas gerais sem relação direta com as intervenções.

8.5 A remuneração da **CONCESSIONÁRIA** decorrerá da exploração econômica das atividades esportivas e correlatas admitidas no complexo, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável, sem aporte financeiro direto do Município para implantação ou operação do empreendimento e sem pagamento à **CONCESSIONÁRIA** pela execução do objeto**.**

8.5.1 Não haverá cobrança de outorga pecuniária, aluguel ou preço público pelo direito de uso do imóvel, uma vez que a contrapartida econômica será constituída pelas obrigações de investimento e demais encargos assumidos pela **CONCESSIONÁRIA.**

8.6 A comprovação dos investimentos será realizada mediante documentação fiscal, financeira, contábil e técnica compatível com a execução física, podendo incluir notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento, medições, relatórios, registros fotográficos e demais elementos aceitos pela fiscalização.

8.6.1 A fiscalização deverá verificar a elegibilidade das despesas e a correspondência entre os valores apresentados e a efetiva execução física das obras, instalações, equipamentos e demais intervenções, observados o Plano de Implantação e o Cronograma Físico-Financeiro.

8.6.2 Não serão reconhecidos valores sem comprovação suficiente, contabilizados em duplicidade ou relativos a despesas não computáveis, os quais estarão sujeitos à glosa, assegurada à **CONCESSIONÁRIA** a possibilidade de manifestação, sem prejuízo das medidas corretivas e sanções contratuais cabíveis.

8.7 Os investimentos realizados ficarão sujeitos ao acompanhamento e à fiscalização do Município, especialmente quanto ao cumprimento do cronograma mínimo estabelecido, à compatibilidade das intervenções realizadas com os projetos e documentos técnicos aprovados e ao cumprimento das obrigações assumidas pela **CONCESSIONÁRIA**.

8.8 O descumprimento do cronograma mínimo de investimentos sujeitará a **CONCESSIONÁRIA** às penalidades previstas neste Contrato e na legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

9.1 Constituem obrigações do Município de Cidreira aquelas estabelecidas no Edital, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, no Contrato de Concessão e nos demais documentos técnicos que integram o procedimento licitatório, observadas as disposições aplicáveis à concessão, especialmente as seguintes:

9.2 Acompanhar e fiscalizar a execução física e financeira dos investimentos, o cumprimento do cronograma, a execução das obras, a operação do empreendimento, a adequada conservação do patrimônio público e a reversão dos bens ao término da concessão.

9.3 Disponibilizar à **CONCESSIONÁRIA** o imóvel e a documentação técnica e cadastral existente que integre a concessão.

9.4 Participar da vistoria conjunta do imóvel antes de sua entrega, com elaboração do Inventário Inicial, destinado ao registro das edificações, instalações e demais estruturas existentes, de suas condições de conservação e das avarias eventualmente constatadas. Concluída a vistoria e elaborado o Inventário Inicial, os representantes do Município e da **CONCESSIONÁRIA** assinarão o Termo de Entrega do Imóvel para Uso, acompanhado do respectivo Inventário Inicial.

9.5 Analisar, por seus setores competentes, os projetos e documentos submetidos à aprovação municipal.

9.6 Registrar as ocorrências verificadas durante a execução da concessão, comunicar as irregularidades identificadas e emitir as notificações pertinentes.

9.7 Adotar as medidas administrativas cabíveis para assegurar o cumprimento das obrigações legais e contratuais.

9.8 O Município poderá realizar vistorias e inspeções, bem como solicitar os documentos necessários à verificação do cumprimento das obrigações da concessão.

9.9 As comunicações entre o Município e a **CONCESSIONÁRIA** serão realizadas por escrito, por correio eletrônico ou por meio do protocolo oficial do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

10.1 Constituem obrigações e responsabilidades da **CONCESSIONÁRIA** aquelas estabelecidas no Edital, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, no Contrato de Concessão e nos demais documentos técnicos que integram o procedimento licitatório, observadas as disposições aplicáveis à concessão, especialmente as seguintes:

10.2 Elaborar e custear os projetos, estudos e levantamentos necessários à implantação do empreendimento, obter, manter e renovar, às suas expensas, as licenças, autorizações, alvarás e aprovações exigíveis para a solução implantada e as atividades efetivamente desenvolvidas.

10.3 Executar as obras e intervenções de recuperação, adequação e implantação do empreendimento, conforme a solução aprovada.

10.4 Executar integralmente o investimento total ofertado e contratado e cumprir os percentuais mínimos acumulados de investimento.

10.5 Administrar, operar, realizar manutenção preventiva e corretiva, limpeza, conservação e segurança das instalações durante toda a vigência da concessão.

10.6 Observar integralmente as normas técnicas, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio aplicáveis.

10.7 Permitir o acesso da fiscalização municipal às instalações, fornecer os documentos e informações necessários ao acompanhamento da concessão e atender às notificações administrativas.

10.8 Manter registros e documentos comprobatórios dos investimentos realizados, apresentando-os à fiscalização municipal para acompanhamento e verificação da execução física e financeira.

10.9 Manter, durante toda a vigência da concessão, as condições de habilitação, qualificação técnica, regularidade fiscal, trabalhista e econômico-financeira exigidas no procedimento licitatório, observadas as disposições legais aplicáveis.

10.10 Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, tributários,

fiscais, comerciais, ambientais e civis decorrentes da execução da concessão, não gerando qualquer vínculo entre seus empregados e o Município de Cidreira.

10.11 A **CONCESSIONÁRIA** poderá contratar terceiros para atividades auxiliares, permanecendo integralmente responsável perante o Município.

10.12 Cumprir integralmente as condicionantes constantes das licenças ambientais e adotar práticas de sustentabilidade, uso racional dos recursos naturais, gerenciamento adequado dos resíduos sólidos e destinação ambientalmente correta dos efluentes eventualmente gerados.

10.13 Ao término da concessão, promover a devolução do imóvel, juntamente com as benfeitorias e os bens reversíveis, nas condições estabelecidas nos documentos que integram a concessão.

10.14 A **CONCESSIONÁRIA** assumirá os riscos relacionados à elaboração de sua solução, ao financiamento, à implantação, aos custos, à operação, à demanda e às receitas, observadas as responsabilidades atribuídas ao Município neste Contrato, no Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos técnicos que integram o processo.

10.15 A **CONCESSIONÁRIA** responderá pelos danos causados ao patrimônio municipal, aos usuários ou a terceiros decorrentes de sua atuação.

10.16 A **CONCESSIONÁRIA** deverá adotar medidas imediatas quando identificada situação de risco à segurança das pessoas ou à integridade do patrimônio, observadas suas responsabilidades legais e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS ENCARGOS SOCIAIS E TRABALHISTAS

11.1 Todos os encargos sociais e trabalhistas resultantes do presente Contrato serão de inteira responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**, sem qualquer ônus ao Poder Executivo.

11.2 A **CONCESSIONÁRIA** reconhece que todos e quaisquer débitos trabalhistas decorrentes da execução deste contrato são de sua inteira responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A execução da concessão será acompanhada e fiscalizada pelos servidores indicados neste instrumento, observadas as designações e substituições formalmente estabelecidas pela Administração, competindo-lhes verificar o cumprimento das obrigações contratuais, a execução dos investimentos, as condições do imóvel e o atendimento aos marcos estabelecidos no Termo de Referência e neste Contrato, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.1.1 Para fins de gestão e fiscalização da execução contratual, ficam indicados:

a) Gestor do Contrato: FÁBIO DOS SANTOS ESPINDOLA;

b) Fiscal do Contrato: ÁLVARO CHRISTIAN ROJAS PERES;

c) Fiscal Suplente: PAULO RICARDO DA SILVA COSTA.

12.2 Deverão registrar, no histórico de execução do contrato, as ocorrências verificadas, descrevendo as falhas, desconformidades ou irregularidades identificadas e as providências necessárias à sua regularização.

12.3 Deverão notificar formalmente a **CONCESSIONÁRIA** quando identificada irregularidade sanável, sem risco imediato às pessoas, ao patrimônio ou ao interesse público, indicando a irregularidade, as providências exigidas e o prazo para correção, bem como acompanhar e verificar o atendimento da notificação. Nas situações de risco, deverão observar as medidas imediatas previstas no Termo de Referência e neste Contrato e comunicar o fato à autoridade competente

12.4 Deverão acompanhar a execução física e financeira dos investimentos, verificar as condições de segurança, manutenção e conservação do imóvel e conferir o cumprimento das demais obrigações contratuais, analisando a documentação comprobatória apresentada pela **CONCESSIONÁRIA** e sua correspondência com as intervenções efetivamente realizadas, com o suporte técnico previsto no item 12.8.

12.5 Deverão elaborar os relatórios de acompanhamento e providenciar a juntada ao processo administrativo dos documentos de comprovação dos investimentos, medições, notificações, respostas da **CONCESSIONÁRIA**, registros técnicos e demais documentos pertinentes à execução da concessão, mantendo atualizado o histórico das providências adotadas e das pendências existentes.

12.6 Deverão verificar o cumprimento das etapas, dos prazos e dos marcos previstos no Plano de Implantação e no Cronograma Físico-Financeiro aprovados, confrontando os investimentos comprovados com as entregas físicas correspondentes e registrando os atrasos, as divergências e os demais descumprimentos identificados.

12.7 Deverão comunicar à autoridade competente, em tempo hábil, as situações que exijam decisão ou providência que ultrapasse suas atribuições, inclusive o descumprimento das notificações, apresentando os registros e documentos necessários à análise e à adoção das medidas cabíveis.

12.8 Deverão solicitar o suporte de profissionais legalmente habilitados sempre que a análise de projetos, medições, obras, instalações ou condições de segurança exigir conhecimento técnico específico, contando com o apoio do setor municipal de Engenharia, conforme as necessidades identificadas durante a execução contratual. As análises deverão observar as atribuições e competências dos profissionais envolvidos, e suas conclusões deverão ser registradas em relatórios ou manifestações técnicas, juntadas ao processo administrativo e consideradas no acompanhamento da concessão.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Será responsabilizado administrativamente, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante ou contratado, conforme o caso, pelas seguintes infrações:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

e) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2 Sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros, poderão ser aplicadas, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, as seguintes sanções administrativas:

a) advertência;

b) multa;

c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.2.1 A multa observará os limites e as condições de cálculo previstos no art. 156, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme os critérios estabelecidos no Edital da Concorrência Eletrônica nº 007/2026 e neste Contrato de Concessão.

13.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.4 As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d" do item 13.2 deste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea "b" do mesmo item.

13.5 A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, observadas as disposições legais aplicáveis.

13.6 As multas e indenizações cabíveis serão exigidas da **CONCESSIONÁRIA**, observadas as disposições legais aplicáveis e assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.7 A aplicação das sanções previstas no item 13.2 deste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

13.8 Na aplicação da sanção prevista no item 13.2, alínea "b", deste Contrato, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.9 Para aplicação das sanções previstas nas alíneas "c" e "d" do item 13.2 deste Contrato, mediante instauração de processo de responsabilização, o licitante ou o contratado será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

13.10 Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

13.11 Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

13.12 A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

13.13 É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

a) Reparação integral do dano causado à Administração Pública;

b) Pagamento da multa;

c) Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

d) Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

e) Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item e na legislação aplicável.

13.14 A sanção pelas infrações previstas nas alíneas "h" e "l" do item 13.1 deste Contrato exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

14.1 A extinção do Contrato poderá ocorrer nas hipóteses e formas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente por ato unilateral e escrito da Administração, de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração, ou, ainda, por decisão arbitral ou judicial.

14.2 A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

14.3 Quando a extinção contratual decorrer de culpa exclusiva da Administração Municipal, serão observados as consequências e os direitos eventualmente assegurados à **CONCESSIONÁRIA** pela legislação aplicável, mediante a devida comprovação dos prejuízos e a apuração das responsabilidades, consideradas a natureza da concessão onerosa de uso de bem público, as condições estabelecidas no Termo de Referência e as disposições da Lei Municipal nº 3.291/2025.

14.4 O descumprimento injustificado dos percentuais mínimos de investimento, o abandono, a transferência irregular, a utilização incompatível do imóvel ou o grave comprometimento da segurança poderão caracterizar inadimplemento grave e ensejar a extinção da concessão, observados os procedimentos aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

15.1 Serão considerados casos fortuitos ou de força maior, para efeito de extinção do Contrato ou de não aplicação de sanções, os inadimplementos decorrentes das situações a seguir:

a) greve geral;

b) calamidade pública;

c) interrupção dos meios de transporte;

d) condições meteorológicas excepcionalmente prejudiciais; e

e) outros casos que se enquadrem no parágrafo único do art. 393 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406/2002.

15.2 Os casos acima enumerados deverão ser satisfatoriamente justificados pela **CONCESSIONÁRIA**.

15.3 A ocorrência de caso fortuito ou força maior deverá ser formalmente comunicada ao Município, acompanhada das justificativas e dos documentos comprobatórios pertinentes, observadas as disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO

16.1 A **CONCESSIONÁRIA** reconhece as prerrogativas conferidas à Administração Pública pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à fiscalização, alteração, aplicação de sanções e extinção contratual, observados o contraditório, a ampla defesa e os limites legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

17.1 A **CONCESSIONÁRIA** é obrigada a manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo Licitatório que deu origem a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DOS CASOS OMISSOS

18.1 Os casos omissos no presente instrumento serão resolvidos de conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores, o Edital, o Termo de Referência, os documentos técnicos do processo e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DO FORO

19.1 As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Tramandaí/RS para a composição de qualquer lide resultante deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 A divulgação do contrato será realizada nos meios oficiais legalmente exigidos, observadas as disposições, condições e prazos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

20.2 Fazem parte integrante deste Contrato o Edital da Concorrência, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, os documentos técnicos efetivamente integrantes do Processo Administrativo nº 491/2026 e a proposta vencedora, observadas as condições estabelecidas no procedimento licitatório.

20.3 Para constar que foi lavrado o presente Contrato, e por estarem acordados e compromissados,

assinam o presente instrumento o Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Cidreira e o representante da **CONCESSIONÁRIA** já qualificados preambularmente.

CIDREIRA, ...DE .....2026.

GILBERTO DA COSTA SILVA
Prefeito Municipal

_____
CONCESSIONÁRIA