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

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