PREFEITURA MUNICIPAL DE XANXERÊ - SC

Estudo Técnico Preliminar 220/2025

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Considerando que é de responsabilidade do poder público fomentar práticas desportivas formais e não formais, visando garantir o acesso ao esporte como um direito de cada cidadão, com os eventos, competições e treinamentos.

Diante disso, sugere-se a concessão do ginásio esportivo municipal do Bairro Bela Vista, patrimônio municipal localizado em área de grande relevância social, para entidades sem fins lucrativos para que possam desenvolver suas atividades, devendo elas garantirem a manutenção do espaço ocupado, a organização e limpeza da infraestrutura, além de fomentar o objeto social da entidade, promover o uso eficiente e sustentável do referido espaço público. A concessão de uso do referido bem permitirá:

- A continuidade das atividades esportivas desenvolvidas por instituições;
- O incentivo à prática de esportes entre crianças, jovens e adultos;
- A promoção de eventos culturais, educacionais e comunitários;
- A redução de custos com manutenção e operacionalização por parte do Poder Público, ao transferir determinadas responsabilidades ao concessionário.

A medida está em consonância com os princípios da eficiência, interesse público e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, sendo necessária a abertura de procedimento licitatório para regularizar o uso do espaço, garantindo a legalidade, a transparência e a isonomia entre os interessados.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Esportes, Cultura e Lazer	Luiz Vicente Paglia Júnior

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O julgamento das propostas dos interessados, deverá ser a partir da maior oferta.

Ademais, a concessão onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período. A entidade Concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Prefeitura de Xanxerê.

A Concessionária deverá realizar o pagamento de parcelas mensais e sucessivas, pelo uso do espaço físico, que terá preço mínimo em conformidade com o laudo de avaliação locativa. O valor será convertido em UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal) para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do ginásio, dos banheiros e das respectivas regiões do entorno destas benfeitorias.

Ainda, deverá manter as edificações em boas condições de uso, sujeitando-se à fiscalização do município que poderá apontar melhoramentos com relação às benfeitorias necessárias. A concessionária poderá solicitar a implementação de benfeitorias úteis e voluntárias, às suas expensas e sem direito a indenização futura, que serão implementadas após aprovação do município.

Em prosseguimento, destaca-se que serão de inteira responsabilidade do concessionário todas as despesas para o funcionamento e manutenção do estabelecimento, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas suas dependências, objeto da concessão, verbas trabalhistas de funcionários e demais consectários decorrentes do vínculo de emprego e da concessão por atos causados pela concessionária.

As despesas relativas à energia elétrica, abastecimento de água, taxa de lixo, taxa de bombeiro, alvará sanitário, alvará de funcionamento, entre outras autorizações necessárias para o funcionamento serão de responsabilidade do concessionário, inexistindo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel. A Concessionária será responsável por manter todas as licenças, alvarás, seguros, entre outros requisitos em dia durante todo o período de vigência do contrato de concessão onerosa, quando for o caso. Em caso de vencimento, suspensão ou cancelamento de qualquer licença ou alvará, a concessionária deverá providenciar sua revalidação e comunicar a ocorrência imediatamente ao Município de Xanxerê.

O concessionário deverá descartar o lixo de forma regular por meio da utilização da coleta normal e seletiva de lixo.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, quando necessário, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços, assegurando o direito de regresso caso o Município seja demandado e condenado judicialmente a pagar débitos que digam respeito à concessão.

Em caso de desistência do concessionário ou descumprimento das obrigações, ficará o município livre de quaisquer indenizações e pagamentos de qualquer espécie relativos à concessão, inclusive de eventuais benfeitorias e acessões edificadas no local.

Em caso de desistência, ou descumprimento das obrigações contratuais, será aplicado multa de 10% (dez por cento) do valor restante do contrato.

Todas as benfeitorias, melhoramentos, acessões e edificações, já existentes ou que venham a ser realizadas, passam a incorporar o imóvel objeto da presente concessão, devendo nele permanecer ao término da vigência do contrato.

O Concessionário não poderá ceder ou transferir o uso do bem público, sob qualquer forma ou hipótese, sem que haja expresso consentimento do Concedente.

Além disso, ficará garantido à Secretaria Municipal de Esportes o direito de utilizar o ginásio em dias e horários previamente definidos em cronograma anual ou semestral, a ser repassado à concessionária com antecedência razoável. Esses horários serão destinados à realização de campeonatos oficiais, treinamentos de equipes municipais, projetos sociais esportivos e demais atividades promovidas ou apoiadas pelo Poder Público.

Tal medida assegura que, mesmo sob concessão, o ginásio continue atendendo aos interesses coletivos, mantendo-se como espaço de referência para o desenvolvimento do esporte local, ao mesmo tempo em que se resguarda sua conservação com menor ônus ao erário.

Os demais requisitos da contratação, exigidos para a concessão onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a concessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a entidade Concessionária no momento da apresentação da sua proposta.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizado avaliação técnica pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para fins de apurar o valor de locação praticado no mercado, conforme anexo.

Por tratar-se de concessão de espaço público, que gerará receita, não há necessidade de pesquisa de preços.

Para fins de atualização monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o valor da outorga (aluguel) será convertido em **UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal)**, e **reajustados anualmente**, conforme a variação dessa unidade, nos termos da legislação vigente.

6. Descrição da solução como um todo

Para a presente contratação definiu-se pela Concessão de uso de espaço público a entidade sem fins lucrativos sediadas no município de Xanxerê, do imóvel localizado em uma área com edificação de 834,14 m², Chácara 264 no Bairro Bela Vista, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 23.912 de Xanxerê.

Localização:

Rua das Pitangueiras, nº 35 - Bairro Bela Vista - Xanxerê - SC - CEP: 89820-000.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para a definição do objeto a ser ofertado pela empresa concessionária, utilizou-se como parâmetro o Laudo de avaliação Locativa conforme anexo I. A Concessão Onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, mediante a celebração de um Contrato de Concessão Onerosa, com pagamento mensal.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 9.000,00

A contratação pretendida não acarretará em despesa para a Prefeitura, pois trata-se de cessão de uso do espaço para prestação de serviço e não compromete os recursos orçamentários da Administração contratante, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pelo Município de Xanxerê.

O Laudo de Avaliação Locativa presente em anexo, apresenta o valor de referência para a Concessão de Uso de espaço público no valor mensal de R$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais). Porém, conforme §4º do Art. 2º da Lei Municipal nº 4.553/2024, "*o valor originário da concessão, assim entendido aquele definido no inciso II do artigo 1º desta Lei, poderá ser reduzido em até 90% (noventa por cento), quando o cessionário for entidade sem fins lucrativos legalmente constituída"*. Assim, considerando que a destinação do imóvel é para entidade sem fins lucrativos conforme Lei nº 4499 /2023, o valor do laudo será reduzido em 90%, passando a presente concessão ter como valor estimado da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QNTD	V. UNIT	V. TOTAL
1	imóvel localizado em uma área com edificação de 834,14 m², nº 35 Chácara 264, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 23.912 de Xanxerê no Bairro Bela Vista	60 meses (5 anos)	R$ 150,00	R$ 9.000,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Pela natureza da prestação do serviço de concessão de espaço, não há possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A concessão pretendida não se encontra no Plano Anual de Contratações por se tratar de concessão de espaço público que gera receita e não despesa, surgindo a necessidade no decorrer do ano de 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir a manutenção do espaço público ocupado, sem gerar ônus para o município;
- Maior qualidade para a população que utiliza o espaço, com a utilização de banheiros e do ginásio como um todo.

13. Providências a serem Adotadas

Não se aplica a essa contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A entidade Concessionária deverá realizar procedimentos de acordo com as Boas Práticas Ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos. A fiscalização do cumprimento destas medidas será realizada pelo órgão responsável pela Concessão Onerosa e qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades previstas no Termo de Referência.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Tendo em vista a observância aos princípios da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública é justificável a realização de processo licitatório para o objeto proposto em função das receitas públicas advindas do contrato de concessão de espaço público.

Outrossim, quanto à viabilidade orçamentária, salienta-se que tal contratação não irá resultar em nenhum encargo, pois esta será realizada sem desembolso para o município, inclusive perante terceiros, por eventuais danos que a presente permissão possa causar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

DANIEL STRADA

Agente de contratação