

Estudo Técnico Preliminar 17/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: Concessão de Espaços Públicos

2. Descrição da necessidade

Considerando que o Município de Xanxerê por meio da Lei nº 4025/2018 de 13 de agosto de 2018, autoriza a realização de concessão de uso dos seguintes espaços públicos no parque da Femi, a entidades sem fins lucrativos, conforme laudo e planta presentes em anexo:

- Espaço público nº 48, com uma área construída de 47,93m², localizada no Parque de Exposições Rovillo Bortoluzzi, edificação mista, térrea, composta por um sala principal, cozinh, banheiro e varandas externas.

- Espaço público nº 139, com uma área de 132,93m², localizada no Parque de Exposições Rovillo Bortoluzzi, edificação em alvenaria, térrea, composta por duas salas internas, um sanitário e uma varanda externa com churrasqueira.

- Espaço público nº R6, com uma área de 258,60m², localizada no Parque de Exposições Rovillo Bortoluzzi, edificação em alvenaria, térrea, composta por um salão principal com 128,26m², cozinha com 24,01m², área de churrasqueira, dois sanitários e uma varanda externa.

Diante disso a Concessão de espaço público dos espaços supracitados faz-se necessária para que entidades do município de Xanxerê, possam desenvolver suas atividades, devendo elas, garantirem a manutenção do espaço ocupado como na organização e limpeza da infraestrutura, além de fomentar o objeto social da entidade, bem como em cumprimento do estabelecido no TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA celebrado no IN n. 06.2017.00001097-5.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Desenvolvimento Econômico	Daniel Strada

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O julgamento das propostas das entidades sem fins lucrativos, deverá ser a partir da maior oferta.

A Concessão Onerosa dos espaços físicos será concedida por um prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, mediante a celebração de um Contrato de Concessão Onerosa. A entidade Concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

A entidade Concessionária deverá pagar ao Município de Xanxerê pelo uso do espaço físico, mensalmente, que terá preço mínimo em conformidade com o laudo de avaliação locativa, bem como Lei nº 4553/2024.

O licitante vencedor será responsável pela limpeza e manutenção do local, bem como por todas as despesas dele decorrentes.

Manter as edificações em boas condições de uso;

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.

As despesas relativas à energia elétrica e abastecimento de água, serão de responsabilidade do concessionário, incorrendo dever de pagamento de IPTU sobre o imóvel.

O concessionário deverá descartar o lixo de forma regular, sendo necessário a colocação nos containers localizados no parque, quando for o caso.

O concessionário deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os seus funcionários, bem como assinar a carteira de trabalho de todos que trabalharem junto ao estabelecimento, caso existente, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas, equipamentos de proteção individual 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.

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 de vigência do contrato, salvo podendo ser removidas sem danificação ou em caso de rescisão.

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

A entidade Concessionária será responsável por manter todas as licenças e alvarás 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 entidade concessionária deverá comunicar o fato imediatamente ao Município de Xanxerê e providenciar a sua rescisão ou substituição.

Os demais requisitos da contratação, exigidas para a Concessão Onerosa dos espaços físicos, serão detalhados no Termo de Referência. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a entidade 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 pelas entidades Concessionárias]

no momento da apresentação da sua proposta.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada avaliação pela Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços, 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.

6. Descrição da solução como um todo

Para a presente contratação definiu-se pela Concessão de uso de espaço público a entidades sem fins lucrativos sediadas no município de Xanxerê, com base na Lei Municipal nº 4025/2018 que autoriza ao Município de Xanxerê a conceder espaços públicos localizados no Parque Rovilho Bortoluzzi, em Xanxerê – SC, sendo os imóveis 48 com área construída de 47,93m², 139 com uma área de 132,93m² e R6 com uma área de 258,60m².

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para a definição do objeto a ser ofertado pelas entidades concessionárias, utilizou-se como parâmetro o Laudo de avaliação Locativa conforme anexo I. A Concessão Onerosa dos espaços físicos 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\$): 50.100,00

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.

Os Laudos de Avaliação Locativa presentes em anexo, apresentam os valores de referência para a Concessão de Uso de espaços públicos conforme tabela abaixo. 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 dos imóveis é para entidades sem fins lucrativos conforme Lei nº 4025/2018, o valor do laudo será reduzido entre 62% e 87,5%, passando a presente concessão ter como valores estimados da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QNTD	VALOR DA AVALIAÇÃO	V. UNIT	V. TOTAL
1	Imóvel nº 48, localizado no Parque de Exposições Rovilho Bortoluzzi, edificação mista, térrea, composta por uma sala principal, cozinha, banheiro e varandas externas, totalizando 47,93m ² de área construída.	60 meses (5 anos)	R\$ 750,00	R\$ 285,00	R\$ 17.100,00
2	Imóvel nº 139, localizado no Parque de Exposições Rovilho Bortoluzzi, edificação em alvenaria, térrea, composta por duas salas internas, um sanitário e uma	60 meses (5 anos)	R\$ 1.000,00	R\$ 300,00	R\$ 18.000,00

	varanda externa com churrasqueira, totalizando 132,93m².				
3	Imóvel nº R6, localizado no Parque de Exposições Rovilho Bortoluzzi, edificação em alvenaria, térrea, composta por um salão principal com 128,26m², cozinha com 24,01m², área de churrasqueira, dois sanitários e uma varanda externa, totalizando 258,60m².	60 meses (5 anos)	R\$ 2.000,00	R\$ 250,00	R\$ 15.000,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação não está prevista no Planejamento Anual de Contratações – 2024 e 2025, devido a variados fatores ocorridos no decorrer do ano de 2023, pois houve a tentativa de concessões no parque, porém, não havia critério de escolha dos valores. Assim, foi elaborado a Lei Municipal nº 4.553/2024 para criar critérios e escolha do valor quando se tratar de entidades sem fins lucrativos.

Dessa forma em virtude dessas ocorrências, justifica-se a ausência de previsão no Planejamento Anual de Contratações - 2025, tendo em vista que o procedimento licitatório para concessão dos espaços públicos era para ocorrer ainda no ano de 2023.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a presente concessão, espera-se que a entidade possa desenvolver suas atividades bem como garantir a manutenção do espaço público ocupado e fomentar as boas práticas sociais na comunidade.

13. Providências a serem Adotadas

Não se aplica a esta contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

As entidades Concessionárias deverão 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.

Considerando que a solução pretendida já está aprovada por lei, declaramos que a concessão dos espaços públicos possui plena viabilidade técnica e operacional.

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.

Diante disto, declaro ser viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

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](#).

ARLETE TEREZINHA HERTTAL

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 24/01/2025 às 08:34:05.