ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade apresentar as justificativas técnicas, legais e econômicas que embasam a necessidade da concessão de uso, mediante contrato administrativo, dos seguintes espaços públicos**:**

- **Espaço físico da cantina, bar e área recreativa** localizado no Ginásio de Esportes Gerard Hugo Fernando Tschumi;
- **Quiosque com cozinha e área de deck**, localizado na Praça Elídia Schewinski.

A concessão tem caráter oneroso, exclusivo e por prazo determinado**,** visando à comercialização de bebidas e gêneros alimentícios nesses espaços.

As áreas adjacentes da cantina e do quisque, bem como os banheiros, integram o objeto da presente concessão, porém seu uso não é exclusivo do CONCESSIONÁRIO.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Por meio deste Estudo Técnico Preliminar, pretende-se analisar a viabilidade e necessidade da concessão de uso, mediante contrato administrativo, de bens públicos municipais**,** localizados em áreas de lazer e convívio social da cidade de Agronômica/SC, visando à exploração comercial de gêneros alimentícios e bebidas por terceiros, com caráter exclusivo e mediante contraprestação mensal ao Município.

A presente concessão tem como objetivo permitir que os espaços públicos atualmente subutilizados, a cantina com área de bar e churrasqueira situada no Ginásio de Esportes Gerard Hugo Fernando Tschumi, e o quiosque com cozinha e deck coberto localizado na Praça Elídia Schewinski, sejam ocupados e explorados de forma regular, ordenada e em conformidade com os interesses da coletividade.

Esses locais são tradicionalmente frequentados por moradores, atletas, crianças, famílias e visitantes em atividades esportivas, recreativas e culturais promovidas pelo Município, sendo evidente a importância da presença de pontos de apoio que ofereçam produtos alimentícios e bebidas, tanto para o conforto dos usuários quanto para o bom funcionamento dos eventos e da estrutura pública ali instalada.

Além disso, a concessão de uso proporciona diversos benefícios diretos e indiretos à Administração Pública e à comunidade, tais como:

- **A geração de receita para os cofres públicos**, por meio da cobrança de valor mensal pela utilização dos espaços;
- **A conservação e manutenção contínua das estruturas** concedidas, que passam a ser de responsabilidade do concessionário;
- **O incentivo à economia local**, mediante a criação de oportunidade de negócio para microempreendedores, trabalhadores autônomos ou empresas do setor alimentício;
- **A melhoria na qualidade do serviço oferecido à população**, com oferta de alimentos e bebidas em espaços públicos frequentemente utilizados pela comunidade;
- **A valorização dos espaços públicos**, promovendo sua ocupação legal, segura e com responsabilidade social.

A análise técnica considera que não há interesse do Município em realizar a operação direta desses espaços, seja por limitação de recursos humanos ou por não ser essa uma atividade essencial da Administração Pública. Assim, delegar a terceiros a responsabilidade de gerir e explorar comercialmente esses ambientes representa uma solução vantajosa, eficiente e que atende plenamente ao interesse público.

Por fim, justifica-se a necessidade da concessão também como forma de evitar o abandono, a degradação e o uso irregular desses espaços**,** garantindo que cumpram sua função social e contribuam com o bem-estar da população.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não foi previsto no plano anual de compras.

4. ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda está sendo solicitada pelo departamento de Administração do Município de Agronômica/SC.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessão será realizada por meio de licitação pública, conforme previsão do art. 28, inciso II e art. 30 da Lei nº 14.133/2021, através de pregão com o critério de julgamento o **maior lance**, nos termos do art. 33, inciso IV, da mesma Lei e conforme e Prejulgado: 2512 do TCE. Onde diz, 1. Na Lei n. 14.133/2021, para a realização da concessão e permissão de uso de bens e serviços comuns, a Administração Pública pode utilizar a modalidade de licitação pregão, a ser realizada preferencialmente sob a forma eletrônica,

com a adoção do critério de **julgamento maior lance ou oferta (leia-se maior desconto com taxa negativa)**;

A licitação será aberta a pessoas físicas e jurídicas que se enquadrem nas exigências legais e no ramo de atividade pertinente;

O licitante deve apresentar declaração, conforme modelo anexo no Edital, de que conhece o local da concessão, e de que é detentor de todas as informações relativas à sua execução.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES/RECEITA

O valor do aluguel foi estimado por meio de avaliação imobiliária realizada pela empresa HABISUL EIRELE, inscrita no CNPJ sob o nº 20.957.255/0001-54, com parecer emitido em 12 de agosto de 2025**.**

A presente avaliação teve como objeto analisar o valor atual de mercado para locação, considerando os preços praticados na região e as características específicas dos seguintes imóveis públicos:

01 -Imóvel situado na Rua Ilda Claudino dos Santos, nº 360, Centro, correspondente ao Ginásio Municipal Gerard Hugo Fernando Tschumi**;**

02 -Imóvel situado na Rua XV de Novembro, Centro, correspondente ao quiosque com deck coberto localizado na Praça Elídia Schewinski**.**

Abaixo, seguem os valores estimados conforme laudo de avaliação:

Item	Descrição / Especificação	Un de medida.	Valor
01	**ESPAÇO FÍSICO DA CANTINA, BAR E ÁREA RECREATIVA LOCALIZADO NO GINÁSIO DE ESPORTES GERARD HUGO FERNANDO TSCHUMI** – Imóvel situado na Rua Ilda Claudino dos Santos, nº 360, Centro, Ginásio Municipal Gerard Hugo Fernando Tschumi, no perímetro urbano do município de Agronômica/SC. O referido imóvel possui uma área aproximada de 230,00 m² (duzentos e trinta metros quadrados). A estrutura contempla uma área de bar, uma cozinha e banheiros. As áreas adjacentes à cantina, bem como os	Mês	R$ 850,00

	banheiros, integram o objeto da presente concessão; no entanto, o seu uso não será exclusivo do concessionário **CONCESSIONÁRIO**		
02	**QUIOSQUE COM COZINHA E ÁREA DE DECK NA PRAÇA ELÍDIA SCHEWINSKI** – Imóvel situado na Rua XV de Novembro, Centro, Praça Elídia Schewinski, no perímetro urbano do município de Agronômica/SC. O referido imóvel possui uma área aproximada de 169,00 m² (cento e sessenta e nove metros quadrados). A área mencionada contempla a edificação onde se encontram a cozinha e dois banheiros, além do deck coberto por uma estrutura metálica com lona. As áreas adjacentes ao quiosque, bem como os banheiros, integram o objeto da presente concessão; entretanto, o seu uso não será exclusivo do **CONCESSIONÁRIO**.	Mês	R$ 750,00

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No contexto da utilização de bens públicos para fins comerciais, a Administração Pública dispõe, em tese, de algumas alternativas para a gestão dos espaços, tais como:

- **Gestão direta pelo Município**: a própria Administração poderia explorar comercialmente os espaços, assumindo a venda de alimentos e bebidas por meio de equipe própria. No entanto, essa alternativa demandaria contratação de pessoal, aquisição de insumos, controle de estoque, gestão financeira e logística, o que não se enquadra nas atividades-fim do Município e geraria custos operacionais e administrativos elevados.
- **Celebração de comodato ou cessão gratuita**: consistiria em permitir o uso do espaço sem contrapartida financeira. Essa opção, contudo, não atende ao princípio da economicidade, uma vez que inviabiliza o retorno financeiro ao erário pela ocupação de bens públicos com finalidade comercial.
- **Locação tradicional**: embora o contrato de locação de bem público seja possível, não é o instrumento mais adequado quando há interesse de exploração econômica do bem, especialmente em caráter exclusivo. A locação limita as exigências e contrapartidas do particular, diferentemente da concessão de uso, que permite à

Administração impor condições específicas, cláusulas de desempenho, controle e fiscalização.

Frente às alternativas acima, a concessão de uso, mediante licitação pública com critério de maior lance**,** revela-se como a solução mais eficiente, vantajosa e legalmente adequada**,** pois:

Garante retorno financeiro mensal ao Município; Define obrigações claras ao concessionário, inclusive quanto à manutenção e conservação do espaço; Permite o uso ordenado e exclusivo dos espaços, conforme regulamento do edital; Estimula a competição e a transparência, assegurando isonomia entre os interessados.

Assim, com base no levantamento de mercado, na avaliação técnica do valor dos imóveis e na análise das alternativas possíveis, conclui-se que a concessão de uso é a melhor opção para atender ao interesse público, assegurando economicidade, legalidade e eficiência na gestão dos bens públicos municipais**.**

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Não se estima qualquer gasto por parte da Administração Pública com a presente contratação, uma vez que se trata de concessão onerosa de uso de bem público, cujo objetivo é a geração de receita mensal para o Município, por meio do pagamento realizado pelo concessionário pelo uso dos espaços concedidos.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A concessão de uso, mediante licitação pública com critério de maior lance**,** revela-se como a solução mais eficiente, vantajosa e legalmente adequada**,** pois:

Garante retorno financeiro mensal ao Município; Define obrigações claras ao concessionário, inclusive quanto à manutenção e conservação do espaço; Permite o uso ordenado e exclusivo dos espaços, conforme regulamento do edital; Estimula a competição e a transparência, assegurando isonomia entre os interessados.

Assim, com base no levantamento de mercado, na avaliação técnica do valor dos imóveis e na análise das alternativas possíveis, conclui-se que a concessão de uso é a melhor opção para atender ao interesse público, assegurando economicidade, legalidade e eficiência na gestão dos bens públicos municipais**.**

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento do objeto nesta contratação, tendo em vista que os bens públicos a serem concedidos o espaço da cantina e bar no Ginásio Municipal e o quiosque com deck na Praça Elídia Schewinski são unidades físicas indivisíveis. A utilização parcial dos espaços comprometeria a funcionalidade, a eficiência da exploração comercial e o interesse público, razão pela qual a concessão deverá ser feita de forma integral para cada imóvel.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão de uso dos espaços públicos, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- **Geração de receita** ao Município por meio da cobrança mensal pelo uso dos imóveis concedidos;
- **Utilização regular e ordenada** de bens públicos atualmente ociosos ou subutilizados;
- **Melhoria na oferta de serviços** à população, com a disponibilização de alimentos e bebidas em locais de lazer e eventos;
- **Fomento à economia local**, promovendo oportunidades de trabalho e empreendedorismo;
- **Conservação e manutenção** dos espaços concedidos, sob responsabilidade do concessionário.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

É importante informar que, a presente contratação deverá ser precedida de processo licitatório, em observância a Lei 14.133/2021.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATO-INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A concessão de uso dos espaços não prevê obras ou alterações estruturais significativas, sendo a atividade limitada à comercialização de alimentos e bebidas. Os impactos

ambientais potenciais estão relacionados principalmente à geração de resíduos sólidos e ao uso de recursos como água e energia**.**

Para mitigação desses impactos, serão exigidas no edital e no contrato as seguintes medidas:

- Destinação adequada dos resíduos**,** conforme a legislação ambiental vigente**;**
- Manutenção da limpeza e organização dos espaços utilizados**;**
- Uso racional de recursos naturais**;**
- Proibição de descarte irregular de lixo ou efluentes**.**

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade deste ETP está baseada na economia proporcionada pelo ganho de escala, na eficiência obtida pela redução dos custos administrativos e na efetividade da padronização dos materiais, que evita a fragmentação dos processos licitatórios. A contratação atende às demandas previstas, com benefícios compatíveis, custos adequados e riscos controláveis. Dessa forma, considera-se que a presente contratação é tecnicamente **VIÁVEL**

Agronômica,03 de setembro de 2025.

VOLNEI RODRIGUES:02074895992
Assinado de forma digital por VOLNEI RODRIGUES:02074895992
Dados: 2025.09.05 07:02:26 -03'00'

VOLNEI RODRIGUES
Prefeito municipal