



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 745/2025**

**OBJETO:** Trata-se de estudo técnico preliminar a fim de subsidiar o processo licitatório para contratação de empresa para concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infra-estrutura da praça borges de medeiros - quiosque, com área de 352,00 m<sup>2</sup>, sendo 147,00 m<sup>2</sup> de área aberta, situado na rua 7 de setembro nº 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul, autorizada pela Lei Municipal nº 5387/2016, de 19/07/2016.

**MUNICÍPIO:** São Vicente do Sul - RS

**DEPARTAMENTO:** Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Turismo, Desporto e Lazer

**RESPONSÁVEL:** Mitielle Saccol Fernandes

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**1.1.** As contratações de serviços, mediante execução indireta, devem ser precedidas de Estudos Preliminares para análise de sua viabilidade e o levantamento dos elementos essenciais à futura contratação de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

**1.2.** A concessão visa o aproveitamento do local destinado a Bar e Restaurante, objeto do presente estudo técnico, proporcionando opções de lazer a comunidade, autorizada pela Lei Municipal nº 5.387/2016 de 19 de julho de 2016, documento em anexo.

**1.3.** Considera-se como um problema a ser resolvido, dentro da perspectiva do interesse público, devido a necessidade de contratar empresa para concessão de uso de bem imóvel destinado a Bar e Restaurante.

### **2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**2.1-** Além das condições estabelecidas neste termo, a CONCESSIONÁRIA deverá obedecer o que segue:

**2.1.1.** Promover a perfeita limpeza dos sanitários (masculino e feminino) de uso interno e externo (público), inclusive com o fornecimento dos materiais e equipamentos de limpeza necessários, bem como mantê-los abertos no horário de funcionamento do objeto contratado.

**2.1.2.** Efetuar a limpeza e lavagem das calçadas em frente e em volta do prédio.

**2.1.3.** Fazer a manutenção de rede elétrica, hidráulica e manter em perfeitas condições físicas o prédio e equipamentos.

**2.1.4.** Correrá por conta do município, a aprovação do PPCI - Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, porém a manutenção do mesmo, correrá às expensas da CONCESSIONÁRIA, inclusive as adequações necessárias, além de manter em dia Alvarás, Licenças e PPCI, necessários ao funcionamento para o fim destinado, durante a vigência do contratos e eventuais prorrogações.

**2.1.5.** Efetuar o pagamento do aluguel conforme o valor proposto adjudicado.

**2.1.6.** Todos os gêneros alimentícios comercializados nas dependências do objeto contratado deverão ser fornecidos pela CONCESSIONÁRIA, atendendo critérios e técnicas apropriadas, bem como as condições normativas quanto à higiene e à apresentação dos alimentos, em especial à Resolução RDC 216 – ANVISA.

**2.1.7.** Observar rigorosamente a legislação sanitária, a legislação do código de postura do MUNICÍPIO e a promover a remoção diária, com acondicionamento apropriado, de todos os resíduos sólidos (lixo) produzido durante a execução do objeto contratado.

**2.1.8.** Promover periodicamente ou de acordo com a necessidade local, programas de detetização, desratização e desinsetização no local a ser explorado.

**2.1.9.** É proibido a comercialização de qualquer produto ilícito, fora do prazo de validade e sem nota fiscal que comprove sua origem.

**2.1.10.** Executar os serviços de modo satisfatório e de acordo com as determinações impostas pelo MUNICÍPIO.

**2.1.11.** Iniciar a exploração comercial do objeto contratado, no prazo estabelecido no edital.

**2.1.12.** Tratar com urbanidade e respeito os usuários e os agentes do poder público.



**2.1.13.** Cumprir as portarias e resoluções baixadas pelo MUNICÍPIO.

**2.1.14.** Prestar serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, que satisfaça as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade, cortesia e modicidade de preços.

**2.1.15.** Todas as despesas decorrentes da execução do objeto contratado correrão por conta da CONCESSIONÁRIA (taxas de água, luz, conta telefônica, tributos municipais, estaduais e federais, e encargos trabalhistas, previdenciários e tributários, relativos aos empregados necessários para a prestação de serviço).

**2.1.16.** A CONCESSIONÁRIA assumirá inteira responsabilidade por todos os prejuízos que venha, dolosa ou culposamente, acarretar ao MUNICÍPIO ou a terceiros, quando da execução do objeto contratado.

**2.1.17.** O objeto contratado deverá obrigatoriamente ser executado pela CONCESSIONÁRIA, sendo vedada a sua subcontratação, não podendo ser alugado, emprestado, ou de qualquer forma, cedido a terceiros.

**2.1.18.** Manter durante a execução do presente contrato, todas as condições de habilitação exigidas no edital.

**2.1.19.** Fazer os reparos necessários nos equipamentos, no prédio, inclusive nos banheiros internos e externos, para manter o seu funcionamento em perfeitas condições de higiene e limpeza.

**2.1.20.** Qualquer modificação ou benfeitoria a ser realizada por conta da CONCESSIONÁRIA, deverá ter autorização expressa e requerida por escrito com decisão formal do MUNICÍPIO.

**2.1.21.** Entregar ao MUNICÍPIO o objeto contratado ao final da vigência do contrato ou de sua prorrogação, no mínimo nas mesmas condições em que recebeu, inclusive realizando a pintura interna e externa nas paredes, aberturas do prédio e banheiros internos e externos, bem como as mesas e cadeiras, nas mesmas condições em que recebeu.

**2.1.22.** As modificações e benfeitorias, autorizadas pelo MUNICÍPIO, realizadas pela CONCESSIONÁRIA, passarão a incorporar o patrimônio do MUNICÍPIO, não sendo passível de qualquer ressarcimento a CONCESSIONÁRIA.

**2.1.23.** Não utilizar as dependências do objeto contratado, para a prática de quaisquer tipos de jogos, bailes, boates ou atividades ilícitas.

**2.1.24.** O horário de funcionamento das dependências de Bar e Restaurante, deverá ser no mínimo, a partir das 10:30h (dez horas e trinta minutos) às 24:00h (vinte e quatro horas) e no mínimo 6 (seis) dias por semana.

**2.1.25.** A concessão será das dependências constantes no item anterior, onde encontram-se mobiliários e instalações pertencentes ao Município de São Vicente do Sul.

**2.1.26.** Os mobiliários e equipamentos, relacionados acima, não poderão ser emprestados ou alugados pela CONCESSIONÁRIA, nem usados na parte externa do objeto contratado.

**2.1.27.** Caberá obrigatoriamente à licitante vencedora, completar com equipamentos faltantes, necessários e indispensáveis, para o perfeito funcionamento do objeto desta licitação.

**2.1.28.** Durante o período de elaboração das propostas, os licitantes poderão realizar vistoria técnica na área que será concedida, de forma a terem conhecimento pleno do local, dos tipos de serviços a serem prestados e das suas condições de execução.

**2.1.29.** O envio de proposta implica na aceitação, pelo licitante, de todas as condições técnicas definidas para a exploração do empreendimento comercial por meio deste edital, que não poderá ser modificado sem a aprovação expressa do município.

**2.1.30.** Somente serão admitidas a participar da licitação as empresas com ramo de atividade compatível com o objeto desta licitação, podendo o endereço da empresa estar localizado em outro Município e tendo o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato oriundo deste processo licitatório, para apresentação da documentação referente à transferência da sede ou abertura de filial da empresa para este Município, junto a Secretaria de Finanças.

**2.2.** A licitante deverá apresentar documentos de qualificação técnica para habilitação no certame:

**2.2.1.** Declaração de disponibilidade de equipamentos mínimos indispensáveis ao cumprimento do Objeto licitado.

**2.2.2.** Atestado de Visita fornecido pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, TURISMO E DESPORTO E LAZER, realizada por representante da empresa, mediante prévio agendamento através do e-mail [turismo@saovicentadosul.rs.gov.br](mailto:turismo@saovicentadosul.rs.gov.br) ou pelo fone 55.99908.6879, até o dia anterior à data da abertura da licitação.

**2.2.3.** O Atestado de Visita poderá ser substituído por Declaração de Pleno Conhecimento do Local e suas condições onde será executado o objeto licitado.

**2.3.** A vigência do contrato oriundo do presente certame será de 24 (vinte e quatro) meses a contar de sua



assinatura, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos de 12(doze) meses, a critério do Município, limitado a 60 (sessenta) meses.

**2.4.** O pagamento do objeto licitado pelo licitante vencedor deverá ser efetuado mensalmente até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência, recolhido na Tesouraria do MUNICÍPIO, caso ocorrer em dia que não haja expediente, o mesmo deverá ser efetuado no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

**2.4.1.** Ocorrendo atraso no pagamento dos valores previstos no item anterior, sujeitará a CONCESSIONÁRIA ao pagamento dos mesmos corrigidos monetariamente pelo IGPM-FGV e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, sem prejuízo da multa e demais penalidades previstas no item 8 do presente termo.

**2.4.2.** Sempre que forem atendidas as condições do presente termo, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.

**2.4.3.** Somente será devido reajuste, a cada 12 (doze) meses, contados do início da vigência do contrato ou da prorrogação do mesmo, sendo adotado para fins de correção, o índice médio acumulado da variação positiva dos seguintes índices: INPC/IBGE, IPCA/IBGE e IGP-M/FGV, ou outro que venha a substituí-lo.

**2.5.** Será exigida, no ato da assinatura do contrato oriundo do processo licitatório, caução, seguro-garantia ou fiança bancária:

**2.5.1.** Garantia no valor de 5% (cinco por cento) do valor contratado, em uma das seguintes modalidades:

**2.5.1.1.** Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

**2.5.1.2.** Seguro-garantia;

**2.5.1.3.** Fiança bancária.

**2.5.2.** A garantia prestada pela CONCESSIONÁRIA será liberada ou restituída após a execução do contrato e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

**2.6.** Constituem obrigações do município:

**2.6.1.** Receber o pagamento ajustado;

**2.6.2.** Dar à CONCESSIONÁRIA as condições necessárias a regular execução do contrato;

**2.6.3.** Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

**2.6.4.** Cumprir e fazer cumprir as cláusulas do contrato;

**2.6.5.** Notificar, por escrito quando necessário, à CONCESSIONÁRIA na aplicação de qualquer sanção;

**2.6.6.** Entregar as dependências do objeto do presente contrato, em perfeitas condições de uso e funcionamento, da área destinada ao bar, restaurante e lancheria.

**2.7.** Constituem obrigações da concessionária

**2.7.1.** Promover a perfeita limpeza dos sanitários (masculino e feminino) de uso interno e externo (público), inclusive com o fornecimento dos materiais e equipamentos de limpeza necessários, bem como mantê-los abertos no horário de funcionamento do objeto contratado;

**2.7.2.** Efetuar a limpeza e lavagem das calçadas em frente e em volta do prédio;

**2.7.3.** Fazer a manutenção de rede elétrica, hidráulica e manter em perfeitas condições físicas o prédio e equipamentos;

**2.7.4.** Manter em dia Alvarás, Licenças e PPCI, necessários ao funcionamento para o fim destinado, durante a vigência do contrato e eventuais prorrogações, correndo as suas expensas as despesas para eventuais adequações necessárias;

**2.7.5.** Efetuar o pagamento do aluguel conforme o valor proposto adjudicado;

**2.7.6.** Todos os gêneros alimentícios comercializados nas dependências do objeto contratado deverão ser fornecidos pela CONCESSIONÁRIA, atendendo critérios e técnicas apropriadas, bem como as condições normativas quanto à higiene e à apresentação dos alimentos, em especial à Resolução RDC 216 – ANVISA;

**2.7.7.** Observar rigorosamente a legislação sanitária, a legislação do código de postura do MUNICÍPIO e a promover a remoção diária, com acondicionamento apropriado, de todos os resíduos sólidos (lixo) produzido durante a execução do objeto contratado;

**2.7.8.** Promover periodicamente ou de acordo com a necessidade local, programas de dedetização, desratização e desinsetização no local a ser explorado;

**2.7.9.** É proibido a comercialização de qualquer produto ilícito, fora do prazo de validade e sem nota fiscal que comprove sua origem;



**2.7.10.** Executar os serviços de modo satisfatório e de acordo com as determinações impostas pelo MUNICÍPIO;

**2.7.11.** Iniciar a exploração comercial do objeto contratado, no prazo estabelecido no presente termo;

**2.7.12.** Tratar com urbanidade e respeito os usuários e os agentes do poder público;

**2.7.13.** Cumprir as portarias e resoluções baixadas pelo MUNICÍPIO;

**2.7.14.** Prestar serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, que satisfaça as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade, cortesia e modicidade de preços;

**2.7.15.** Todas as despesas decorrentes da execução do objeto contratado correrão por conta da CONCESSIONÁRIA (taxas de água, luz, conta telefônica, tributos municipais, estaduais e federais, e encargos trabalhistas, previdenciários e tributários, relativos aos empregados necessários para a prestação de serviço, adequações necessárias a manutenção do PPCI - Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios);

**2.7.16.** A CONCESSIONÁRIA assumirá inteira responsabilidade por todos os prejuízos que venha, dolosa ou culposamente, acarretar ao MUNICÍPIO ou a terceiros, quando da execução do objeto contratado;

**2.7.17.** O objeto contratado deverá obrigatoriamente ser executado pela CONCESSIONÁRIA, sendo vedada a sua subcontratação, não podendo ser alugado, emprestado, ou de qualquer forma, cedido a terceiros;

**2.7.18.** Manter durante a execução do presente contrato, todas as condições de habilitação exigidas no edital;

**2.7.19.** Fazer os reparos necessários nos equipamentos, no prédio, inclusive nos banheiros internos e externos, para manter o seu funcionamento em perfeitas condições de higiene e limpeza;

**2.7.20.** Qualquer modificação ou benfeitoria a ser realizada por conta da CONCESSIONÁRIA, deverá ter autorização expressa e requerida por escrito com decisão formal do MUNICÍPIO;

**2.7.21.** Entregar ao MUNICÍPIO o objeto contratado ao final da vigência do contrato ou de sua prorrogação, no mínimo nas mesmas condições em que recebeu, inclusive realizando a pintura interna e externa nas paredes, aberturas do prédio e banheiros internos e externos e os móveis indicados no item 1.4 do presente termo, nas mesmas condições em que recebeu;

**2.7.22.** As modificações e benfeitorias, autorizadas pelo MUNICÍPIO, realizadas pela CONCESSIONÁRIA, passarão a incorporar o patrimônio do MUNICÍPIO, não sendo passível de qualquer ressarcimento a CONCESSIONÁRIA;

**2.7.23.** Não utilizar as dependências do objeto contratado, para a prática de quaisquer tipos de jogos, bailes, boates ou atividades ilícitas;

**2.7.24.** O horário de funcionamento das dependências de Bar e Restaurante, deverá ser no mínimo, a partir das 10:30h (dez horas e trinta minutos) às 24:00h (vinte e quatro horas) e no mínimo 6 (seis) dias por semana;

**2.7.25.** Os mobiliários e equipamentos, recebidos no início da concessão de uso, não poderão ser emprestados ou alugados pela CONCESSIONÁRIA, nem usados na parte externa do objeto contratado;

**2.8.** Do acompanhamento e da fiscalização:

**2.8.1.** Todo o serviço será fiscalizado constantemente pelo Município, não podendo a proponente vencedora negar autorização para tal, sob pena de incorrerem em causa de rescisão contratual.

**2.8.2.** A execução do contrato oriundo da presente licitação será fiscalizada por servidor municipal designado para tal.

**2.8.3.** O fiscal nomeado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o objeto licitado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

**2.8.4.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser solicitadas Setor Jurídico Municipal, em tempo hábil, para a adoção das medidas e/ou penalidades conforme o presente termo.

**2.8.5.** A licitante vencedora deverá acatar toda a orientação do Município, emitida formalmente por escrito, com relação ao cumprimento de normas ambientais.

**2.9.** As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA:

**2.9.1** Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

**2.9.2.** Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

**2.9.3.** Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

**2.10.** Serão considerados casos fortuitos ou de força maior, para efeito de cancelamento do contrato oriundo



do presente certame licitatório ou não-aplicação de sanções, os inadimplementos decorrentes das situações a seguir, quando vierem a atrasar a execução do objeto licitado:

- 2.10.1.** Greve geral;
- 2.10.2.** Calamidade pública;
- 2.10.3.** Interrupção dos meios de transporte;
- 2.10.4.** Condições meteorológicas excepcionalmente prejudicadas; e
- 2.10.5.** Outros casos que se enquadrem no parágrafo único do art. 393 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).
- 2.10.6.** Os casos acima enumerados devem ser satisfatoriamente justificados pela Licitante Vencedora.
- 2.10.7.** Sempre que ocorrerem situações que impliquem caso fortuito ou de força maior, o fato deverá ser comunicado ao Município, em até 24 (vinte e quatro) horas após a ocorrência.
- 2.10.8.** Caso não seja cumprido este prazo, o início da ocorrência será considerado como tendo sido 24 (vinte e quatro) horas antes do dia de solicitação de enquadramento da ocorrência como caso fortuito ou de força maior

### **3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

**3.1** O levantamento da necessidade da contratação do serviço foi feito através de análise da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Turismo, Desporto e Lazer, assim apontando a necessidade de contratar empresa para atender sua demanda.

### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

#### **4.1 Da metodologia aplicada à pesquisa de preços**

**4.1.1** A metodologia para a base de cálculo do valor mínimo a ser estabelecido para esta concessão de uso foi com base na licitação anterior, que será atualizado pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), sendo reajustado 5,13%. O valor mínimo mensal definido para a locação do objeto licitado em 2023 foi de R\$ 1.041,46 (um mil, quarenta e um reais e quarenta e seis centavos), passando agora para R\$ 1.094,88 (Um mil e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos).

### **5. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DE AMBIENTE**

- 5.1. Espaço Físico:** Prédio na Praça Borges de Medeiros - Quiosque
- 5.2. Impacto ambiental:** Sem impacto ambiental determinável.
- 5.3. Infraestrutura:** Área de 352,00 m<sup>2</sup>, sendo 147,00 m<sup>2</sup> de área aberta, situado na rua 7 de setembro nº 1142, Bairro Centro

### **6. ESTRATÉGIA DE CONTRATAÇÃO**

- 6.1** O Objeto dessa contratação, seus componentes, sua natureza e especificação técnica estão detalhadamente descritos neste termo;
- 6.2** Conforme a Lei Municipal nº 5.387/2016 esta Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, deverá ser formalizada através de Concorrência Pública.

### **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

- 7.1.** Contratação de empresa para concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infra-estrutura da praça borges de medeiros - quiosque, com área de 352,00 m<sup>2</sup>, sendo 147,00 m<sup>2</sup> de área aberta, situado na rua 7 de setembro nº 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul/RS.
- 7.2.** A concessão visa o aproveitamento do local destinado a Bar e Restaurante, objeto do presente estudo técnico, proporcionando opções de lazer a comunidade, autorizada pela Lei Municipal nº 5.387/2016 de 19 de julho de 2016
- 7.3.** Conforme a Lei Municipal nº 5.387/2016 esta Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel, deverá ser formalizada através de Concorrência Pública.

### **8. SOLUÇÃO TÉCNICA ESCOLHIDA**

- 8.1.** Pelas justificativas apresentadas, a solução técnica escolhida é a de licitar através do Concorrência Pública, alinhada com a necessidade da Administração Municipal no atendimento do setor demandante.
- 8.2.** As especificações técnicas dos serviços a serem prestados deverão estar totalmente descritas no Termo de Referência que será elaborado de acordo com a solicitação do setor requisitante;



**8.3.** Entende-se que a solução proposta é a que a melhor se adequa às necessidades definidas.

## **9 VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**9.1.** Com base nas informações levantadas neste estudo preliminar esclarecemos ser viável, do ponto de vista técnico e econômico a realização de Concorrência Pública para a Contratação de empresa para concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infra-estrutura da praça borges de medeiros - quiosque, com área de 352,00 m<sup>2</sup>, sendo 147,00 m<sup>2</sup> de área aberta, situado na rua 7 de setembro n° 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul/RS, conforme a permissão legal incitada na Lei Municipal n° 5.387/2016.

São Vicente do Sul, 01 de setembro de 2025

---

*Mitielle Saccol Fernandes*  
*Secretária Municipal de Indústria, Comércio, Turismo, Cultura, Desporto e Lazer*