



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 932/2025

OBJETO: Trata-se de estudo técnico preliminar a fim de subsidiar o processo 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 m², sendo 147,00 m² de área aberta, situado na rua 7 de setembro nº 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul.

MUNICÍPIO: São Vicente do Sul - RS

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

RESPONSÁVEL: Felipe Della Pace Rosa – Secretário Municipal

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. Da necessidade da Concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infraestrutura da praça Borges de Medeiros-Quiosque;

1.2. Para o aproveitamento do local destinado a Bar e Restaurante, proporcionando opções de lazer a comunidade;

1.3. O setor de licitações deverá providenciar novo processo licitatório para a Concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infraestrutura da praça Borges de Medeiros-Quiosque, conforme a Lei 14.133/2021, contrato por 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos de 12(doze) meses, a critério do Município, limitado a 60 (sessenta) meses.

1.4. 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.

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 licitacao@saovicentadosul.rs.gov.br ou pelo fone 0800.000.4377 Ramal 221, até o dia 31/10/2021 às 12h.

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 180 (cento e oitante) dias.

2.4. O pagamento do objeto licitado pelo licitante vencedor deverá ser efetuado 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.

2.5. Constituem obrigações do município:

2.5.1. Receber o pagamento ajustado;

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

2.5.3. Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

2.5.4. Cumprir e fazer cumprir as cláusulas do contrato;

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

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

2.6. Constituem obrigações da concessionária

2.6.1. 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;

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

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

2.6.4. 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;

2.6.5. Efetuar o pagamento do aluguel conforme o valor proposto adjudicado;

2.6.6. 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;

2.6.7. 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;

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

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

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

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

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

2.6.13. Cumprir as portarias e resoluções baixadas pelo MUNICÍPIO;

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

2.6.15. Todas as despesas decorrentes da execução do objeto contratado (durante a vigência contratual) 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);

2.6.16. 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;

2.6.17. 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;

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

2.6.19. 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;

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

2.6.21. Entregar ao MUNICÍPIO o objeto contratado ao final da vigência do contrato, 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;

2.6.22. 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;

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

2.6.24. 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;

2.6.25. 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;

2.7. Do Laudo de Vistoria:

2.7.1. No imóvel da presente concessão de uso encontram-se mobiliários e instalações pertencentes ao Município de São Vicente do Sul, que deverão ser relacionados/conferidos e entregues ao licitante vencedor, através de laudo de vistoria.

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 a 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, atualizado pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), sendo reajustado 5,13%.

4.1.2. 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), atualizado 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 m², sendo 147,00 m² 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;

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 m², sendo 147,00 m² 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.

8. SOLUÇÃO TÉCNICA ESCOLHIDA

8.1. Pelas justificativas apresentadas, a solução técnica escolhida é a de contratar através de Chamamento Público, 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 Chamamento Público 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 m², sendo 147,00 m² de área aberta, situado na rua 7 de setembro nº 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul/RS.

São Vicente do Sul, 11 de novembro de 2025

Felipe Della Pace Rosa
Secretário Municipal de Indústria, Comércio,
Turismo, Cultura, Desporto e Lazer