



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 995/2025

OBJETO: Trata-se de estudo técnico preliminar a fim de subsidiar o processo para Concessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infraestrutura 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.

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. Esse bem público sempre fora explorado comercialmente, com pagamento de aluguel através de processos licitatórios, mas nesse último ano a empresa/concessionária que utilizava o espaço, solicitou a rescisão contratual.

1.2. A abertura de novo processo licitatório para a concessão de uso desse bem público será necessário para salvaguardar o patrimônio público e dar cumprimento à sua função social, garantido benefício ao Município e aos Cidadãos, destinando esse imóvel ao desenvolvimento comercial a ser executado pela futura concessionária.

1.3. Obter, pela concessão arrecadação de tributos e geração de empregos, qualificação profissional, renda e benefícios à população local;

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 24h (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, Cultura, Desporto e Lazer, realizada por representante da empresa, mediante prévio agendamento através do e-mail turismo@saovicentodosul.rs.gov.br ou pelo fone 0800.000.4377 Ramal 245.

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 24h (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 utilizada para cálculo do valor mensal - referência para a licitação para essa demanda será a do processo administrativo nº 202/2018/Concorrência Presencial nº 003/2018, com base no valor atualizado do contrato nº 002/2019 (aditivo nº 003 de 06/01/2023) firmado com a empresa Alcides Rumpel Junior e cia ltda, inscrita no CNPJ nº 15.269.711/0001-33 e através de parecer técnico de avaliação de aluguel fornecido pelo corretor de imóvel Vitor Rumpel CRECI/RS nº 43.168, Aluguel contrato nº 002/2019 R\$ 762,93 + Avaliação corretor R\$ 1.320,00 = R\$ 2.082,93 ÷ 2 = R\$ 1.041,46 (esses cálculos e documentos constam no processo administrativo nº 903/2023 da Concorrência Presencial nº 003/2023 – última licitação para essa demanda).

4.1.2. Utilizaremos para a base de cálculo do valor mínimo mensal a ser estabelecido para essa **Concessão onerosa de uso de bem imóvel**, a licitação Concorrência Presencial nº 003/2023, novamente atualizado pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), como segue (atualização referente ao período janeiro de 2023 até outubro de 2025 – no link IBGE ainda não está disponível os índices de novembro/2025):

✓ **R\$ 1.041,46 + 13,77% + 1.184,89 (cálculo utilizando <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>)**

Obs.: Não será utilizado como balizador o valor homologado na última licitação (Concorrência Presencial nº 003/2023 - publicada em 04/01/2024) Contrato nº 043/2024 firmado com a empresa LEONARDO DA SILVA SILVEIRA RESTAURANTE - ME CNPJ n 44.858.668/0001.40 em função da empresa contratada não ter conseguido cumprir o contrato, originando atraso nos pagamentos mensais, em função do valor do aluguel mensal ter ficado muito acima da referência da época da licitação - R\$ 3.011,00 (três mil e onze reais).

4.1.2. Portanto o valor mínimo mensal definido para Concessão onerosa de uso de bem imóvel será de R\$ 1.184,89 (Um mil e cento e oitenta quatro reais e oitenta e nove 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. Concessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infraestrutura da praça Borges de Medeiros – quiosque, através de processo licitatório.

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.

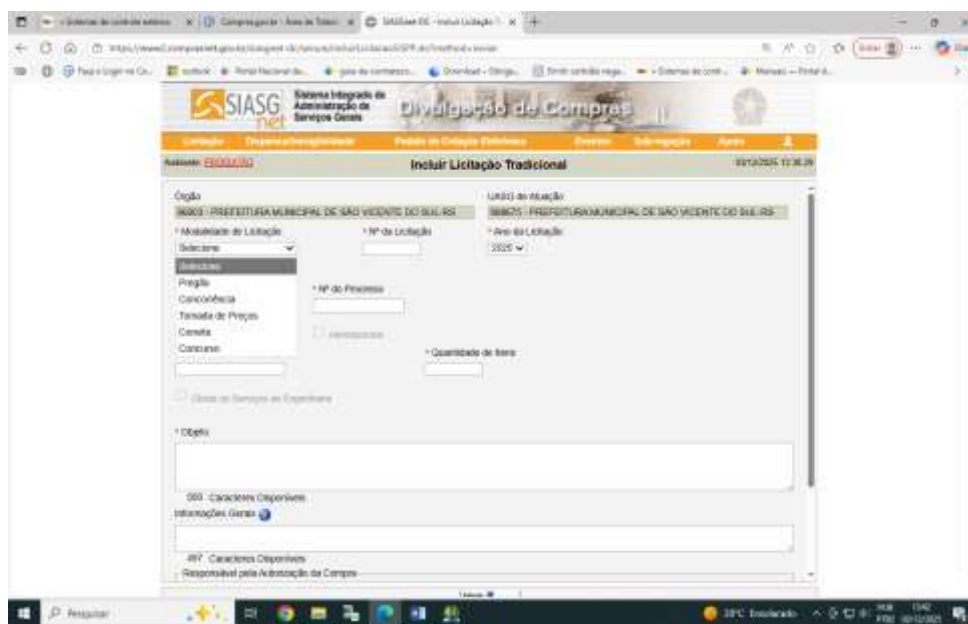
8. SOLUÇÃO TÉCNICA ESCOLHIDA

8.1. A licitação anterior realizada para essa demanda foi através de Concorrência, na forma Presencial, regida pela Lei Federal nº 8.666/93 e pela Lei Municipal nº 5.387/2016.

8.2. A **nova lei de licitações 14.133/2021, Art. 6º, XXXVIII, define** “Concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderão ser, menor preço, melhor técnica ou conteúdo artístico, técnica e preço, maior retorno econômico e maior desconto.

8.3. Portanto, nesse novo contexto, a modalidade que se enquadra para a demanda “concessão onerosa de uso de bem imóvel”, é o “LEILÃO” em função do tipo de julgamento, MAIOR OFERTA OU LANCE, não estar contemplado na modalidade Concorrência.

8.4. As licitações de nosso município são realizados no sistema compras.gov, e o Leilão Eletrônico está disponível por enquanto, apenas para ente federal/União.



8.5. A nova lei de licitações 14.133/2021, Art. 17 §2º, preconiza: “As licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo.”

8.6. Em função do Leilão da forma eletrônica, está disponível no sistema compras.gov apenas para ente federal/União, e a **nova lei de licitações 14.133/2021, Art. 176** preconiza: “Os Municípios com até 20.000 (vinte mil) habitantes terão o prazo de 6 (seis) anos, contado da data de publicação desta Lei. (...) II - da obrigatoriedade de realização da licitação sob a forma eletrônica a que se refere o § 2º do art. 17 desta Lei”.

8.7. Em consulta ao site do IBGE, link <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/sao-vicente-do-sul.html>, nosso município possui uma população estimada de 8.257 pessoas, portanto a solução escolhida será o LEILÃO NA SUA FORMA PRESENCIAL.

8.8. As especificações técnicas para a Concessão de Uso do Bem Imóvel, deverão estar totalmente descritas no Termo de Referência que será elaborado de acordo com a solicitação do setor requisitante.

8.9. 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 Leilão na sua forma presencial, para a Concessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração comercial das dependências do conjunto de lazer, recreação e infraestrutura 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 n° 1142, Bairro Centro, São Vicente do Sul/RS.

São Vicente do Sul, 04 de dezembro de 2025

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