



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO

SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, DESPORTO E TURISMO DE ANDRÉ DA ROCHA

OBJETO: CONCESSÃO DO DIREITO DE USO DO CENTRO SOCIAL ESPORTIVO 12 DE MAIO.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (JUSTIFICATIVA)

O objeto da presente licitação é a concessão do direito de uso do Centro Social Esportivo 12 de Maio.

A presente demanda se faz necessária para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de André da Rocha/RS em relação a utilização e manutenção das dependências do Centro Social Esportivo 12 de Maio e da respectiva Copa/Cozinha.

Além disso, reduzir os custos de manutenção e limpeza, dando melhores condições de uso e cuidado com o patrimônio público. Também, proporcionar mais uma opção de comércio e geração de postos de trabalho com a exploração econômica do bar e da quadra de esportes.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município, uma vez que a mesma não gera despesa.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

A contratada deverá atender aos requisitos presentes no termo de referência seguindo todas as exigências nele contidas, bem como no edital de licitação.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

A contratação se trata de concessão a título oneroso do direito do Centro Social Esportivo 12 de Maio, visando sua gestão e manutenção, com direito a explorar todo espaço interno e externo para comercialização de bebidas, lanches e afins, incluindo moradia, além do direito de explorar a quadra de esportes.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Tendo em vista a necessidade apontada pela Administração, a solução encontrada foi a concessão de uso onerosa e remunerada, onde a contratada paga mensalmente via ao Município o valor referente à contraprestação, acrescido das despesas definidas no termo de referência.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o pagamento pela contratada do valor mensal de R\$ 479,44 (quatrocentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), totalizando o valor de R\$ 5.723,28 (cinco mil e setecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos) em 12 meses de contratação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

Esse valor foi determinado, levando em consideração a média de preço em contratações similares realizadas pela Administração Pública, em vigência ou vigentes há até um ano, cujas cópias dos pactos seguem anexas, em conformidade com o art. 23, II da Lei nº 14.133/2021.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a concessão de uso onerosa e remunerada, onde a contratada paga mensalmente via ao Município o valor referente à contraprestação pecuniária pelo uso e exploração do imóvel, acrescido das despesas definidas no termo de referência.

7.1. A vencedora deverá observar durante a execução do contrato as normas aplicáveis ao serviço conforme estabelecido neste edital e seus anexos:

7.2.1. A vencedora deverá manter o entorno do Ginásio 12 de Maio com grama aparada, árvores podadas, sem lixo espalhado ou amontoado fora do lugar adequado das lixeiras

7.2.2. A vencedora será responsável pela limpeza das áreas externas do Ginásio, e deverá manter o entorno interno e externo da tela do campo e o campo de futebol limpo, com grama aparada, sem lixo espalhado ou amontoado fora do local adequado das lixeiras, como também a pintura do campo deve manter visível, de forma adequada à realização dos jogos.

7.2.3. A vencedora será responsável pela limpeza interna, e deverá manter os banheiros sem lixo acumulado, pisos limpos, sem manchas encardidas, vidros, vasos limpos e lixeiras em todos os banheiros.

7.2.4. As salas que compreendem vestiário, bar, cozinha, auditório, não devem ser usadas para depósito de material velho, estragado ou em desuso. Estas salas devem permanecer limpas, semanalmente, e serem abertas esporadicamente para conservação do prédio.

7.2.5. A quadra deve estar sempre limpa para todas as atividades a serem solicitadas pela administração ou por outras pessoas e/ou entidades.

7.2.6. Quando solicitado pela administração, a rede deve ser erguida conforme a atividade a ser desenvolvida e baixada no término da atividade e quando informado pelo solicitante.

7.2.7. O Centro Social Esportivo 12 de Maio, deve estar aberto ao público, todos os dias, estabelecendo horário cobrado. O valor a ser cobrado deve ser coerente com o cobrado na região, não sendo nem módico nem acima do razoável, sendo estipulado pelo município.

7.2.8. Para eventos particulares, a solicitação deve ser feita ao contratado que fará a cobrança estabelecida.

7.2.9. Para eventos do Município (ex.: Festa Junina, ExpoAgro André da Rocha, campeonatos, etc.) ou outros que venham a ser solicitados pelo município, o ginásio e todo o seu entorno deve ser limpo e com ambiente adequado à realização do evento.

7.2.10. O material de limpeza deve ser oferecido pelo Município.

7.2.11. A exploração do bar e a limpeza em eventos promovidos pelo município será de responsabilidade da empresa contratada, que oferecerá ambiente limpo conforme solicitação do contratante.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

7.2.12. A exploração do bar e a limpeza em eventos particulares e/ou entidades será de responsabilidade da empresa contratante.

7.2.13. Os estragos decorrentes do uso pela contratada ou de seus clientes e demais pequenos danos e seus reparos e consertos ficam a cargo do contratada.

7.2.14. Os estragos e danos em eventos são de responsabilidade do promotor do evento.

7.2.15. Reformas de estrutura, problemas elétricos e hidráulicos fica a cargo do município.

7.2.16. A empresa contratada deve entregar o espaço recebido (ginásio e campo de futebol) em iguais condições de recebimento.

7.2.17. A contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, inclusive quanto às contribuições para o FGTS e INSS relativa aos empregados utilizados na prestação do serviço.

7.2.18. A contratada deverá pagar aluguel mensal pelo uso das dependências do Centro Esportivo 12 de Maio, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido na tesouraria do Município.

7.2.19. As despesas referentes à energia elétrica, água e manutenções prediais do Ginásio 12 de Maio, serão custeadas pelo Município, conforme autoriza o art. 1º, § 5º da Lei Municipal nº 1.429/2025, alterada pela Lei Municipal nº 1.447/2025.

7.2.20. A contratada ficará responsável pela abertura e fechamento, inclusive em horário noturno e aos finais de semana, devendo sempre estar presente no local durante a utilização do Centro Esportivo 12 de Maio, responsabilizando-se por qualquer avaria causada por terceiros nestes períodos.

7.2.21. Agendar horários de uso para os jogos, inclusive aos finais de semana, sendo o único responsável pela cobrança dos tempos utilizados, conforme o valor regulamentado pelo poder executivo.

7.2.22. Os valores arrecadados em eventos particulares e/ou entidades e promovidos pela contratada, caberão integralmente ao contratado.

7.2.23. Prover a manutenção dos equipamentos e das dependências do Centro Esportivo 12 de Maio e copa.

7.2.24. Responsabilizar-se pelo atendimento e exploração comercial da copa.

7.2.25. Adquirir, por conta própria, os materiais de limpeza e higiene e equipamentos que serão utilizados na manutenção e higienização do Centro Esportivo 12 de Maio, responsabilizando-se integralmente pela mão-de-obra a ser utilizada em tais tarefas.

7.2.26. Em dias de campeonato municipal não haverá pagamento de qualquer taxa pela utilização do espaço.

7.2.27. Adquirir todo o material destinado ao abastecimento e estoque da lancheria/copa.

7.2.28. Zelar pela manutenção e conservação do espaço, acessórios e equipamentos que lhe foram cedidos, e demais dependências, correndo por conta do contratado a mão-de-obra e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

materiais para os consertos necessários decorrentes de danos causados pelo seu próprio ou de seus clientes durante a vigência do contrato.

7.2.29. Abster-se de efetuar qualquer alteração, acréscimo ou reforma da copa ou em suas dependências, sem prévio e expresso consentimento da Administração Municipal.

7.2.30 A contratada deverá fornecer equipamentos de segurança individual para todos os funcionários, bem como assinar a carteira de trabalho de todos que trabalharem junto ao estabelecimento, isentando integralmente o Município do pagamento de salários, encargos sociais, previdenciários, comerciais, trabalhistas, equipamento de proteção individual e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da execução dos serviços.

7.2.31 É proibido colocar, sobre a quadra de jogo, cadeiras, mesas, bancos ou quaisquer outros utensílios que possam marcar ou perfurar a quadra.

7.2.32 É vedado ao licitante vencedor, sublocar a Copa/Ginásio de Esportes ou de alguma forma permitir modificação na íntegra do quadro societário da empresa vencedora, com intuito de venda dos direitos relativos ao aqui adjudicado.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza da solução, não haverá parcelamento da contratação.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Educação, Cultura, Desporto e Turismo, indica os seguintes servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato: Isabel Josefina Defaveri Jacques (gestor) Andressa Girardi Jacques (fiscal).

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

a) elaboração de minuta do edital;

b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

- c) elaboração de minuta do contrato;
- d) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f) publicação e divulgação do edital e anexos;
- g) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- h) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- i) realização de empenho; e
- j) assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende adquirir, não se verifica impactos ambientais relevantes.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

André da Rocha, 19 de Dezembro de 2025

Silvania Gonzatto

Assistente Administrativo

Isabel Josefina Defaveri Jacques

Secretária de Educação