



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

1.1 – Processo Administrativo: 2.839/2025.

1.2 – Área Requisitante: Secretaria Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

2.1 – O Bairro Morro Bonito, situado na zona urbana do Município de Paverama, conta com a Quadra de Esportes Society Valdori Azevedo, com gramado sintético, cuja obra encontra-se concluída e foi oficialmente inaugurada em 11 de outubro de 2025. Com a entrega do novo equipamento público à comunidade, a Administração Municipal promove o presente processo de concessão de direito real de uso, a título oneroso, com o intuito de assegurar um modelo formal de gestão e ocupação do espaço. Tal medida visa disciplinar o acesso dos usuários, garantir o uso ordenado e eficiente do local — especialmente no período noturno — e evitar improvisações na utilização do bem público recém-inaugurado.

2.2 – Sob a ótica do interesse público, a concessão da quadra tem por objetivo estabelecer regras de uso sustentável e permanente, promovendo práticas esportivas seguras, o fortalecimento do convívio social e a valorização da qualidade de vida da população. Além disso, o instrumento contribui para a preservação do patrimônio municipal, prevenindo o desgaste precoce de uma estrutura nova e assegurando o pleno aproveitamento do investimento público realizado.

2.3 – A formalização da concessão é indispensável para que o espaço seja utilizado desde sua inauguração de forma responsável e organizada, garantindo manutenção periódica, higienização adequada e zelo pela conservação do bem público. Caberá ao concessionário assegurar a boa gestão da quadra, evitando sua ociosidade, uso indevido ou degradação antecipada.

2.4 – Ressalta-se que o contrato atualmente vigente com a concessionária responsável pela gestão anterior, firmado antes da construção da nova quadra sintética e que não contempla este novo espaço, possui prazo de vigência até 05 de dezembro de 2025, quando se dará o seu encerramento regular (podendo ser prorrogado até a conclusão do processo). Assim, a nova concessão permitirá adequar o instrumento contratual à realidade atual, incluindo o novo complexo esportivo inaugurado, garantindo a continuidade da prestação do serviço sem descontinuidade administrativa.

2.5 – A adoção da concessão de direito real de uso configura-se, portanto, como medida estratégica e prioritária, por alinhar a recente entrega da obra à comunidade com a implementação de um modelo de gestão formal, transparente e economicamente eficiente. Tal iniciativa promove inclusão social, valorização do esporte e do lazer, além de gerar receitas próprias ao Município, reforçando a boa governança pública e a sustentabilidade administrativa.

2.6 – A presente medida está plenamente em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e social do Município de Paverama, assegurando a utilização responsável de um patrimônio recém-construído, sem implicar custos adicionais ao erário. Pelo contrário, a



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

concessão onerosa proporcionará incremento de receitas municipais, contribuindo para a sustentabilidade financeira da Administração e garantindo que o novo espaço esportivo cumpra integralmente sua função social, comunitária e educativa.

3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1 – A concessão de direito real de uso, a título oneroso, das dependências da Quadra Sintética Valdori Azevedo, localizada no Bairro Morro Bonito, deverá observar integralmente os preceitos da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à definição clara e objetiva do objeto, à preservação do interesse público, à promoção da competitividade e da isonomia entre os licitantes, e à transparência dos atos administrativos.

3.2 – Os requisitos gerais para a contratação compreendem:

3.2.1 – Vigência do contrato: o contrato de **concessão terá prazo inicial de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado sucessivamente até o limite máximo de 60 (sessenta) meses**, desde que atendidas as hipóteses legais e demonstrado o interesse público, mediante autorização expressa da autoridade competente.

3.2.2 – Natureza do objeto: trata-se de contrato de execução continuada, cujo objeto consiste na exploração onerosa do espaço público, preservando sua finalidade esportiva, recreativa e comunitária. A ausência de gestão formal comprometeria diretamente a conservação do bem e o atendimento à coletividade local.

3.2.3 – Manutenção e conservação do espaço: caberá ao concessionário manter o espaço em perfeitas condições de uso, responsabilizando-se pela limpeza, pequenos reparos e intervenções no imóvel, as quais serão listadas no presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência. As intervenções deverão observar critérios técnicos e autorização prévia da Administração, não gerando direito automático à indenização ao término da vigência contratual.

3.2.4 – Destinação e exploração do espaço: a quadra deverá ser utilizada prioritariamente para fins esportivos, culturais, recreativos e comunitários. **Será admitida a exploração comercial das atividades, especialmente em horários noturnos, desde que respeitado o valor máximo de cobrança a ser definido pela Administração Municipal. O concessionário deverá reservar horários gratuitos para uso da comunidade, garantindo a função social e pública do espaço. A Administração elaborará um cronograma de execução de etapas e intervenções no imóvel, disciplinando o uso, manutenção e atividades a serem desenvolvidas durante a vigência contratual.**

3.3 – São obrigações do concessionário:

a) cumprir rigorosamente as disposições contratuais e editalícias, observando os princípios da legalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

b) manter-se adimplente com suas obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021;



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

c) permitir e facilitar o acesso da Administração ao espaço concedido, sempre que necessário, para fins de acompanhamento e fiscalização;

d) adotar medidas de segurança e prevenção de acidentes, zelando pela integridade dos usuários e frequentadores do espaço.

3.4 – São obrigações do Poder Público:

a) assegurar ao concessionário o uso pacífico e regular do bem durante a vigência contratual;

b) exercer fiscalização permanente, verificando o cumprimento das cláusulas contratuais e as condições de uso do espaço;

c) aplicar penalidades administrativas em caso de descumprimento contratual, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, garantindo o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

3.5 – A Administração Municipal, por meio de servidor ou comissão designada, será responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, emitindo relatórios técnicos e propondo medidas corretivas ou sanções, conforme o disposto nos arts. 117 e 122 da Lei nº 14.133/2021.

3.6 – A seleção do concessionário será realizada por Concorrência Pública, adotando-se o critério de **julgamento pela maior oferta**, conforme o art. 33, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, assegurando o maior retorno econômico à Administração e o uso eficiente do bem público.

3.7 – O contrato poderá ser rescindido por iniciativa da Administração, em razão de interesse público devidamente justificado, por inadimplemento contratual, ou nas demais hipóteses previstas em lei, sempre assegurados o contraditório e a ampla defesa.

3.8 – A concessão da Quadra Sintética Valdori Azevedo, já inaugurada e em pleno uso, exige o atendimento a requisitos técnicos, jurídicos e administrativos mínimos, que assegurem não apenas a exploração econômica regular do espaço, mas também sua preservação física, gestão eficiente, cumprimento do cronograma de intervenções e destinação social adequada, em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

4 - LEVANTAMENTO DO MERCADO:

4.1 – Para a definição da solução mais adequada à formalização da concessão de direito real de uso, a título oneroso, das dependências da Quadra Sintética Valdori Azevedo, situada no Bairro Morro Bonito, foram analisadas diversas alternativas de execução e gestão, levando-se em conta a natureza jurídica do objeto, as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, e os princípios da eficiência, legalidade, competitividade, economicidade e transparência.

4.2 – O objetivo central da concessão é permitir que o espaço público seja utilizado de forma sustentável e organizada pela comunidade, garantindo ocupação ordenada, conservação adequada e geração de receita ao Município, sem que este arque com custos adicionais de manutenção e operação. Com base nesses princípios, foram analisadas as seguintes alternativas:



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

a) Execução direta pela Administração Municipal: A hipótese de gestão direta do espaço esportivo pela Prefeitura foi considerada, porém revelou-se inviável sob os aspectos financeiro e operacional, pois demandaria ampliação da estrutura administrativa, contratação de pessoal para manutenção, vigilância, limpeza e gestão de horários, além da criação de despesa corrente sem previsão orçamentária específica. Assim, esta alternativa não se mostra a mais eficiente nem a mais econômica para o Município.

b) Formalização por convênio ou cessão gratuita a entidades comunitárias: Embora atenda a interesses sociais, a cessão gratuita não se harmoniza com a proposta atual de concessão onerosa, cujo propósito é gerar receita própria e garantir a autossustentabilidade do espaço. A ausência de contrapartida financeira e as dificuldades de fiscalização do uso inviabilizam a adoção dessa modalidade neste caso específico.

c) Dispensa de licitação: A dispensa, prevista no art. 75 da Lei nº 14.133/2021, aplica-se apenas a situações específicas de valor, emergência ou exclusividade legalmente reconhecidas. Como se trata de concessão onerosa de bem público, não há fundamento jurídico que permita sua utilização, sob pena de violação dos princípios da isonomia e da legalidade.

d) Inexigibilidade de licitação: A inexigibilidade, prevista no art. 74 da mesma Lei, é cabível apenas quando houver inviabilidade de competição, o que não ocorre no presente caso, já que diversos interessados podem concorrer em igualdade de condições. Assim, esta alternativa é juridicamente inadequada.

e) Licitação na modalidade Concorrência Pública, em formato eletrônico: Esta alternativa é a que melhor atende ao interesse público municipal. A Concorrência, prevista na Lei nº 14.133/2021, é a modalidade apropriada para concessões de uso de bens públicos, especialmente quando se busca a proposta mais vantajosa mediante ampla competição. O formato eletrônico confere maior publicidade, transparência e competitividade ao processo, ampliando o alcance a potenciais interessados e evitando restrições geográficas. O critério de julgamento pela maior oferta é o mais compatível com a natureza onerosa da concessão, assegurando ao Município a maior receita possível pelo uso do espaço público.

Quadro Comparativo de Alternativas:

Alternativa	Vantagens	Desvantagens
a) Execução direta pela Administração Municipal	Controle total pela Prefeitura; possibilidade de uso comunitário imediato; manutenção sob responsabilidade direta do Município.	Gera despesas de pessoal e manutenção; ausência de previsão orçamentária; sobrecarga administrativa; não gera receita.
b) Convênio ou cessão gratuita a entidades comunitárias	Favorece o fortalecimento comunitário e atividades sociais; baixo custo inicial.	Não gera receita; dificulta fiscalização; risco de uso inadequado; ausência de contrapartida financeira; possível degradação do espaço.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

c) Dispensa de licitação (art. 75 da Lei nº 14.133/2021)	Rapidez processual; simplicidade administrativa.	Inaplicável ao caso; risco de ilegalidade; ausência de isonomia; reduz transparência.
d) Inexigibilidade de licitação (art. 74 da Lei nº 14.133/2021)	Viável apenas em hipóteses de inviabilidade de competição; simplicidade processual.	Não há inviabilidade neste caso; haveria concorrência entre interessados; opção juridicamente inadequada.
e) Concorrência Pública – formato eletrônico	Ampla publicidade e transparência; garante isonomia; amplia a competitividade; possibilita maior arrecadação; confere segurança jurídica.	Exige maior formalização administrativa; tramitação mais longa que dispensa ou inexigibilidade; demanda custos operacionais do certame.

4.3 – Após a análise comparativa, considerando os critérios de viabilidade técnica, legalidade, economicidade, impacto na gestão do espaço público e compatibilidade com a estrutura municipal, conclui-se que a Concorrência Pública eletrônica é a alternativa mais adequada e vantajosa para a concessão de direito real de uso das dependências da Quadra Sintética Valdori Azevedo.

A escolha fundamenta-se nos seguintes aspectos:

a) Legalidade e conformidade normativa: a modalidade de Concorrência está expressamente prevista na Lei nº 14.133/2021 como a forma adequada para concessões de uso de bens públicos, garantindo aderência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

b) Publicidade e transparência: o formato eletrônico amplia o alcance e a participação de interessados de diferentes localidades, promovendo competitividade e igualdade de condições.

c) Competitividade e maximização de receita: ao adotar o critério de maior oferta, o Município assegura a melhor proposta financeira, tornando a concessão instrumento de geração de receita e sustentabilidade econômica.

d) Segurança jurídica: a modalidade proporciona processo estruturado e auditável, reduzindo riscos de impugnações e garantindo estabilidade contratual.

e) Eficiência e gestão do espaço: a Concorrência possibilita selecionar o concessionário mais apto a manter a quadra em condições ideais de uso, com responsabilidade direta sobre a conservação e manutenção, sem ônus ao Município.

4.4 – Diante do exposto, a Concorrência Pública em formato eletrônico demonstra-se como a solução mais vantajosa e juridicamente segura, conciliando eficiência administrativa, transparência, legalidade e geração de receita pública, assegurando a ocupação ordenada e sustentável da Quadra Sintética Valdori Azevedo, recentemente inaugurada e integrada ao patrimônio esportivo e social do Município de Paverama.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

5.1 – O presente estudo refere-se à Concessão de direito real de uso, a título oneroso, das dependências da Quadra Sintética, localizada no Bairro Morro Bonito, no Município de Paverama. A concessão tem como objetivo permitir a exploração ordenada do espaço para prática esportiva, agendamento de horários, manutenção, conservação, limpeza, e eventual realização de atividades culturais e sociais, em conformidade com as normas e diretrizes da Administração Pública Municipal.

5.2 – A solução proposta contempla a prestação de serviços pela concessionária, que deverá disponibilizar mão de obra, materiais, equipamentos e infraestrutura necessários à gestão completa da quadra, garantindo seu uso seguro, organizado e contínuo, para os turnos. Todos os procedimentos deverão respeitar normas técnicas, legislação municipal, estadual e federal, bem como boas práticas de gestão de equipamentos públicos de uso coletivo.

5.3 – Após levantamento de mercado e análise técnica, verificou-se que as atividades a serem executadas englobam:

- a) Conservação e limpeza diária do ambiente interno e externo da quadra, incluindo áreas adjacentes, arquibancadas, vestiários e banheiros;
- b) Gestão de agendamento de horários para prática esportiva, garantindo organização e rotatividade de usuários;
- c) Cobrança de taxas de utilização, conforme regulamentação municipal, com emissão de recibos ou comprovantes sempre que necessário;
- d) Fornecimento de materiais de higiene e limpeza (papel toalha, papel higiênico, desinfetantes e demais itens), com reposição constante;
- e) Zeladoria e supervisão da ordem no local, prevenindo práticas inadequadas e garantindo segurança de usuários;
- f) Fiscalização interna do uso do espaço, evitando superlotação ou uso não autorizado;
- g) Atendimento a solicitações do Município quanto à prioridade de uso da quadra para eventos oficiais, esportivos ou culturais;
- h) Autorização prévia para realização de benfeitorias ou adaptações temporárias, submetidas à aprovação municipal;
- i) Sublocação restrita para fins esportivos, mediante autorização formal e justificada junto ao Departamento de Cultura e Desporto do Município;
- j) Manutenção e conservação da infraestrutura, excetuando-se a quadra esportiva e lâmpadas da quadra, sendo de responsabilidade do concessionário arcar com 25% dos custos de energia elétrica e 100% da água e demais despesas operacionais; e
- k) Garantia de uso seguro e contínuo, mantendo o espaço pronto para utilização imediatamente após cada evento ou atividade.

5.4 – O contrato de concessão de uso terá vigência inicial de 12 (doze) meses, iniciando imediatamente após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, de



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

acordo com o interesse público e desempenho do concessionário. O Município se reserva o direito de ocupar o espaço para eventos públicos ou de interesse comunitário, mesmo durante a vigência da concessão.

5.5 – A concessionária será responsável por entregar o imóvel concedido ao final da concessão ou em caso de rescisão, nas mesmas condições em que o recebeu, assegurando limpeza, conservação, segurança e funcionalidade do espaço. Todos os equipamentos, materiais e utensílios necessários ao pleno funcionamento das atividades sob concessão serão providenciados e retirados pela concessionária ao término do contrato.

5.6 – Eventos em que a Administração Municipal atue como promotora, patrocinadora ou parceira terão prioridade de agenda, devendo ser previamente agendados junto à concessionária.

5.7 – A concessão não confere exclusividade à concessionária, podendo o Município autorizar o uso do espaço por terceiros, desde que compatível com a programação do concessionário e com os objetivos públicos da quadra.

5.8 – Em complemento às responsabilidades descritas anteriormente, o permissionário deverá cumprir o cronograma mínimo de intervenções e melhorias no espaço da Quadra Sintética Valdori Azevedo, conforme as etapas e prazos indicados no Termo de Referência a ser elaborado.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

6.1 – A presente estimativa refere-se exclusivamente à concessão de direito real de uso, a título oneroso, do prédio edificado e da Quadra Sintética Valdori Azevedo, localizada no Bairro Morro Bonito, abrangendo a área física do complexo esportivo e os serviços inerentes à sua operação, manutenção, conservação e segurança, conforme as especificações constantes neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e demais documentos técnicos anexos.

6.2 – O valor estimado da concessão foi apurado com base em laudo técnico a ser emitido pelo Setor de Engenharia do Município, considerando as características construtivas, localização, dimensão do imóvel e potencial de uso público e comercial. O referido laudo definirá o valor mínimo mensal de outorga, que servirá de parâmetro para a formulação das propostas pelos licitantes e para garantir a justa remuneração ao erário municipal, observando os critérios de economicidade e interesse público.

6.2.1 – Para efeito de cálculo, considerou-se o prazo inicial mínimo de 12 (doze) meses de vigência contratual, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 60 (sessenta) meses, nos termos da legislação vigente. A estimativa de receitas deverá refletir o valor global da concessão para o período total potencial de execução.

6.3 – Considerando a demanda e a destinação comunitária do espaço, a quantidade estabelecida limita-se ao objeto da concessão, não abrangendo atividades complementares ou acessórias que não integrem o uso direto da quadra e de suas instalações. Essa definição assegura clareza quanto



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

à extensão do objeto e às responsabilidades da concessionária, evitando interpretações divergentes ou ampliações indevidas.

6.4 – As áreas, equipamentos e benfeitorias integrantes da concessão serão detalhados no termo contratual e em planilha técnica anexa, compreendendo o prédio de apoio, vestiários, banheiros, quadra sintética, áreas de circulação e entorno imediato.

6.5 – Não há necessidade de sigilo quanto às informações e valores estimados, garantindo transparência total e possibilidade de auditoria por parte dos órgãos de controle interno e externo, em conformidade com os princípios da publicidade, legalidade e moralidade administrativa previstos no art. 37 da Constituição Federal e no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

7.1 – O valor atribuído à concessão será formalmente definido com base no Laudo de Avaliação a ser emitido pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Paverama, após a conclusão deste Estudo Técnico Preliminar. O referido laudo considerará as características técnicas e construtivas do imóvel, sua localização, dimensões, estado de conservação e potencial de uso público e comercial, estabelecendo o valor mínimo mensal de outorga a ser utilizado como parâmetro para o julgamento das propostas no certame licitatório.

7.2 – A Memória de Cálculo e os demais documentos técnicos anexos demonstram a viabilidade técnica, operacional e financeira da concessão, baseando-se em referências de mercado e parâmetros aplicáveis a concessões públicas de equipamentos esportivos similares. Tal metodologia assegura que a exploração do bem público se dê de forma sustentável, justa e vantajosa para o Município, promovendo o equilíbrio econômico-financeiro da contratação.

7.3 – O Laudo de Avaliação do Setor de Engenharia, a ser elaborado em momento subsequente à aprovação deste ETP, constituirá o documento oficial de referência para a estimativa do valor da concessão, garantindo transparência, rastreabilidade e coerência técnica entre as informações deste Estudo e os autos processuais.

7.4 – O Laudo de Avaliação emitido pelo Setor de Engenharia, integrará o processo administrativo, assegurando conformidade com os princípios da publicidade, legalidade, eficiência e economicidade, conforme os arts. 18 e 23 da Lei nº 14.133/2021.

8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

8.1 – Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações devem observar, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, o princípio do parcelamento do objeto, de forma a ampliar a competitividade e evitar a concentração de mercado. O § 1º do mesmo dispositivo estabelece que, para avaliar a viabilidade do parcelamento, devem ser considerados a responsabilidade técnica, os custos administrativos decorrentes de múltiplos contratos, bem como os impactos sobre a eficiência da execução e a economicidade da contratação.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

8.2 – No presente caso, **o parcelamento não se mostra aplicável**, tendo em vista que o objeto envolve a utilização integral da Quadra Sintética Valdori Azevedo e a prestação de todos os serviços necessários à sua operação, manutenção, conservação, limpeza, segurança e gestão de horários. A fragmentação da concessão em diferentes contratos geraria perda de padronização na execução dos serviços, aumento de custos administrativos e maior complexidade de fiscalização, comprometendo a eficiência e a continuidade das atividades.

8.3 – A gestão operacional da quadra requer responsabilidade única e centralizada, de modo que uma única concessionária detenha controle integral sobre todas as atividades relacionadas ao uso do espaço. Essa unificação evita conflitos de competência, assegura uniformidade na qualidade dos serviços, otimiza o acompanhamento por parte da Administração e reduz riscos de interrupção das atividades esportivas e comunitárias.

8.4 – Considerando a natureza onerosa da concessão, o modelo adotado prevê o pagamento mensal à Prefeitura Municipal, correspondente ao valor pactuado pela exploração do espaço. Esse formato garante receita pública contínua e previsível, simplifica o controle financeiro e orçamentário e facilita a fiscalização administrativa, assegurando regularidade e estabilidade na execução contratual.

8.5 – Assim, a contratação integral e centralizada da concessão da Quadra Sintética Valdori Azevedo está plenamente alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021. A opção por não realizar o parcelamento garante melhor coordenação administrativa, redução de riscos operacionais e plena observância às exigências legais e técnicas aplicáveis à Administração Municipal.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1 – Durante o levantamento e a análise das necessidades para a formalização da Concessão de Direito Real de Uso, a título oneroso, da Quadra Sintética Valdori Azevedo, localizada no Bairro Morro Bonito, Município de Paverama/RS, foi verificado que existem contratações correlatas e interdependentes que impactam diretamente na plena utilização do espaço público e na efetiva operacionalização da concessão.

9.2 – Entre as contratações correlatas identificadas, destacam-se:

a) Serviços de vigilância e monitoramento eletrônico, essenciais para a segurança dos usuários e para a preservação do patrimônio público municipal;

b) Aquisição, reposição e manutenção de equipamentos esportivos e de sinalização, indispensáveis à utilização segura, adequada e multifuncional da quadra para diferentes modalidades esportivas e eventos comunitários; e

c) Serviços de limpeza e higienização complementar, voltados a banheiros, vestiários e áreas de convivência, assegurando condições adequadas de uso contínuo e conforto aos frequentadores.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

9.3 – A integração dessas contratações correlatas com a concessão principal é essencial para garantir que o espaço público se mantenha plenamente operacional, seguro, funcional e acessível, atendendo às necessidades da comunidade e aos parâmetros de qualidade e eficiência exigidos pela Administração Pública.

9.4 – Cabe à concessionária a responsabilidade pela operação direta do espaço, abrangendo a gestão de horários, conservação interna, manutenção dos equipamentos, limpeza rotineira, controle de acesso e fluxo de usuários, enquanto as contratações correlatas complementam a infraestrutura de suporte, garantindo condições ideais de segurança, manutenção e usabilidade do bem público.

9.5 – A existência dessas contratações correlatas reforça a necessidade de uma gestão integrada e articulada entre a concessionária e os órgãos municipais responsáveis pelos serviços complementares, de modo a assegurar que todas as atividades sejam executadas de forma coordenada, contínua e dentro dos padrões de qualidade estabelecidos pela Administração.

9.6 – Em conclusão, a identificação e o planejamento das contratações correlatas e interdependentes vinculadas à concessão de uso da Quadra Sintética Valdori Azevedo configuram uma medida estratégica de gestão pública, voltada à otimização de recursos, à funcionalidade plena do espaço e à eficiência administrativa, garantindo transparência, sustentabilidade e efetividade na execução do contrato de concessão.

10 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

10.1 – A presente concessão de direito real de uso, a título oneroso, da Quadra Sintética Valdori Azevedo não implicará despesas diretas para o Município de Paverama, uma vez que se trata de contratação que gera receita, mediante pagamento mensal pela concessionária à Prefeitura, correspondente à exploração do espaço público. Dessa forma, a execução da concessão contribuirá para a formação de receita contínua aos cofres municipais, reforçando a sustentabilidade financeira e a eficiência econômica da Administração Pública.

10.2 – Esta concessão não estava inicialmente prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do Município, configurando-se, contudo, como medida excepcional e estratégica, destinada a regularizar e organizar a utilização do novo equipamento público – a quadra sintética recentemente inaugurada no Bairro Morro Bonito. A formalização da concessão assegura que o espaço seja explorado de forma eficiente, com manutenção permanente, gestão responsável e segurança aos usuários, atendendo às demandas comunitárias e às políticas públicas de esporte e lazer.

10.3 – O alinhamento entre a concessão e o planejamento administrativo municipal é fundamental para garantir a gestão eficiente, transparente e integrada do espaço público, permitindo que a Administração acompanhe e fiscalize a execução dos serviços, receba os valores devidos mensalmente e mantenha controle sobre a ocupação, conservação e uso do bem público, em conformidade com os objetivos de interesse coletivo e de desenvolvimento urbano e social.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

10.4 – A integração institucional entre as áreas da Administração – especialmente os Departamentos de Cultura, Esporte, Contabilidade, Engenharia e Fiscalização Técnica – assegura que todas as etapas da concessão, desde a assinatura do contrato até a plena utilização da quadra, sejam conduzidas de forma coordenada, segura e eficiente. Essa articulação administrativa reduz riscos de má gestão, assegura qualidade na execução dos serviços e promove a efetiva operacionalização do espaço esportivo em benefício da população.

10.5 – Em síntese, a formalização desta concessão está plenamente alinhada às diretrizes e prioridades da gestão municipal, promovendo o uso adequado e sustentável do patrimônio público, a geração de receita própria ao erário e a prestação de serviços de qualidade à comunidade local, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência, transparência e supremacia do interesse público, que norteiam a atuação da Administração Pública.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1 – O presente processo de concessão de direito real de uso, a título oneroso, da Quadra Sintética Valdori Azevedo, localizada no Bairro Morro Bonito, tem por objetivo assegurar que o espaço público seja utilizado de forma organizada, eficiente e sustentável, gerando benefícios diretos à comunidade local e receita contínua ao Município de Paverama. Busca-se selecionar a proposta mais vantajosa à Administração, considerando o critério de maior oferta financeira, aliado à capacidade técnica e operacional da concessionária em manter o espaço limpo, seguro, conservado e plenamente funcional, respeitando os horários e as regras de uso definidas. A concessão proporcionará retorno financeiro permanente, sem gerar despesas diretas ao erário municipal.

11.2 – Além do aspecto econômico, a concessão visa garantir a isonomia entre os interessados, promovendo competição justa, ampla e transparente. O procedimento licitatório, conduzido na modalidade de Concorrência Pública em formato eletrônico, observará rigorosamente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, assegurando que todas as empresas ou pessoas físicas habilitadas possam participar em condições de igualdade, evitando qualquer forma de favorecimento, sobrepreço ou prática irregular.

11.3 – A empresa concessionária será responsável por manter o espaço em plenas condições de uso, garantindo limpeza, conservação e manutenção periódica, conforme as obrigações contratuais e as orientações técnicas da Administração. Espera-se, ainda, a adoção de boas práticas de sustentabilidade, incluindo o uso racional de água e energia elétrica, o manejo adequado de resíduos, e a manutenção do gramado sintético em conformidade com o manual técnico e as recomendações de aplicação de composto de borracha. Essas ações refletem o compromisso da Administração Municipal com a preservação do patrimônio público e o bem-estar coletivo.

11.4 – Os benefícios esperados com a implementação da concessão incluem:

a) Utilização contínua, ordenada e supervisionada da quadra esportiva, evitando ociosidade, mau uso ou degradação do espaço público;



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

- b) Melhoria da infraestrutura esportiva e de lazer disponível à população do Bairro Morro Bonito e regiões próximas, atendendo crianças, jovens, adultos e idosos;
- c) Promoção da saúde, do bem-estar e da qualidade de vida por meio do incentivo à prática esportiva e à convivência social;
- d) Fortalecimento da integração comunitária, proporcionando um ambiente seguro e adequado para eventos esportivos, recreativos e culturais; e
- e) Geração de receita mensal e contínua ao Município, sem impacto orçamentário negativo, contribuindo para a sustentabilidade financeira e administrativa da Prefeitura.

11.5 – Em síntese, a concessão de uso da Quadra Sintética Valdori Azevedo representa uma estratégia de gestão pública moderna e eficiente, que garante o uso racional e sustentável do espaço esportivo, promove benefícios sociais e econômicos à comunidade, fortalece as políticas municipais de esporte, lazer e cidadania, e assegura transparência, eficiência e economicidade na gestão do patrimônio público municipal.

12 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

12.1 – Os servidores designados para o acompanhamento, fiscalização e gestão da concessão deverão ser formalmente nomeados por ato administrativo expedido pela Prefeita Municipal, no qual constem expressamente suas atribuições, deveres e responsabilidades, em conformidade com os arts. 7º, 117 e 122 da Lei nº 14.133/2021.

12.2 – Compete ao Município de Paverama disponibilizar, antes da assinatura do contrato, todas as informações e documentos técnicos relativos à Quadra Sintética Valdori Azevedo e suas dependências externas, incluindo plantas, projetos, memoriais descritivos e registros fotográficos, a fim de garantir que a concessionária disponha de condições plenas para iniciar a exploração e manutenção do espaço de forma organizada e segura.

12.3 – A regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da futura concessionária deverá ser comprovada previamente à assinatura do contrato, mediante apresentação de certidões atualizadas que demonstrem conformidade com as obrigações tributárias, sociais e acessórias, em atendimento ao art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

12.4 – A concessão dependerá da apresentação de garantias contratuais adequadas, que assegurem a fiel execução das obrigações assumidas, abrangendo manutenção, limpeza, conservação e exploração comercial do espaço público, conforme previsto nos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021 e nas condições estabelecidas no edital.

12.5 – Todos os documentos técnicos e administrativos referentes à concessão — incluindo Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, Laudo de Avaliação — deverão estar completos, revisados e aprovados pelas autoridades competentes, antes da celebração do contrato.

12.6 – O Município deverá definir e formalizar um cronograma de uso e manutenção da quadra, estabelecendo horários de funcionamento, prioridades de utilização, períodos de manutenção e eventos oficiais, de modo a assegurar o uso ordenado e a compatibilização entre atividades públicas e privadas.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

12.7 – Serão realizadas reuniões iniciais entre a Administração e a concessionária, com o objetivo de alinhamento de expectativas, esclarecimento de dúvidas, definição de rotinas operacionais e de manutenção, garantindo entendimento mútuo sobre as obrigações contratuais, fluxos administrativos e responsabilidades de ambas as partes.

12.8 – Deverá ser assegurado um sistema de comunicação eficiente e formal entre todos os envolvidos, com canais específicos para solicitações, notificações e acompanhamento das atividades da concessionária, incluindo o envio de relatórios mensais de utilização, manutenção, limpeza e arrecadação de receitas.

12.9 – O Município garantirá que os recursos básicos necessários à execução da concessão, como infraestrutura mínima, fornecimento de água e energia elétrica, estejam disponíveis. Caberá à concessionária o pagamento integral das despesas operacionais, conforme previsto contratualmente, bem como a observância dos regulamentos internos de uso do espaço público.

12.10 – Todas as autorizações, licenças e certificados legais, sanitários e ambientais necessários para a operação do espaço deverão ser fornecidos, validados ou renovados pelo Município, assegurando a conformidade legal e regulatória da atividade e a segurança das instalações.

12.11 – Serão definidos critérios objetivos de medição e controle da execução contratual, abrangendo padrões mínimos de limpeza, conservação, segurança, manutenção predial e funcionamento de áreas de apoio, de forma a permitir avaliação contínua do desempenho da concessionária.

12.12 – A implementação de um sistema de monitoramento contínuo da concessão permitirá à Administração identificar preventivamente falhas operacionais ou descumprimentos contratuais, adotando ações corretivas tempestivas, preservando a integridade do patrimônio público e a regularidade dos serviços.

12.13 – Os servidores responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização deverão receber capacitação específica, abordando normas legais, gestão de contratos, controle administrativo e monitoramento de desempenho, assegurando eficácia, transparência e qualidade na execução da concessão.

12.14 – Por fim, deverão ser formalizados relatórios periódicos de gestão da concessão, contendo informações sobre uso do espaço, intervenções realizadas, receitas arrecadadas, ocorrências registradas e indicadores de desempenho, constituindo instrumento essencial de auditoria, controle interno e planejamento de futuras concessões ou melhorias na infraestrutura esportiva municipal.

13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

13.1 – O local objeto da concessão, correspondente à Quadra Sintética Valdori Azevedo e suas dependências externas, já possui os estudos e licenças ambientais necessárias, emitidas pelos órgãos competentes, garantindo que o uso, a manutenção e a exploração do espaço estejam plenamente conformes à legislação ambiental vigente e não representem risco de degradação ou impacto significativo ao meio ambiente local.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

13.2 – A presente concessão estabelece que a empresa concessionária deverá adotar práticas de responsabilidade ambiental em todas as etapas de sua atuação, abrangendo manutenção, limpeza, copa e cozinha, paisagismo, iluminação e demais serviços operacionais. Todos os materiais, insumos e equipamentos utilizados deverão atender a critérios de sustentabilidade, durabilidade e baixo impacto ambiental, observando as diretrizes da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010 e demais normas aplicáveis à gestão sustentável na Administração Pública.

13.3 – Os resíduos sólidos e líquidos gerados pela operação da quadra, incluindo restos de materiais de limpeza, embalagens, resíduos de copa/cozinha e podas, deverão ter destinação ambientalmente adequada, sob responsabilidade direta da concessionária. Esta deverá promover a segregação na origem, coleta seletiva, armazenamento, transporte e destinação final conforme as normas da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e regulamentações municipais, buscando minimizar impactos ambientais e promover a sustentabilidade do uso do espaço público.

13.4 – A conservação e manutenção da quadra, dos vestiários, banheiros e áreas externas deverão observar boas práticas de gestão ambiental, priorizando o uso racional de água e energia, o manejo adequado do paisagismo, a iluminação eficiente e o controle de desperdícios e efluentes, de modo a evitar impactos negativos sobre o entorno urbano e natural.

13.5 – As medidas mitigatórias e de gestão ambiental a serem observadas pela concessionária incluem, no mínimo:

a) Preservação do paisagismo: manutenção e reposição das áreas verdes, jardins e árvores existentes, com plantio de espécies nativas sempre que necessário;

b) Gestão de água e energia: uso consciente e monitorado dos recursos hídricos e elétricos, priorizando eficiência e redução de consumo;

c) Redução de resíduos e incentivo à reciclagem: separação e destinação adequada dos resíduos sólidos, com prioridade para materiais recicláveis;

d) Controle de ruídos: adoção de medidas que minimizem impactos sonoros nas proximidades, respeitando os limites da legislação ambiental e municipal;

e) Capacitação da equipe: treinamento periódico dos funcionários da concessionária em boas práticas ambientais, higiene, segurança e sustentabilidade;

f) Monitoramento ambiental contínuo: realização de avaliações periódicas das condições do local, de forma a garantir que a operação da quadra não cause degradação ambiental, incômodos à vizinhança ou danos à fauna e flora local; e

g) Manutenção do solo e drenagem: adoção de medidas para prevenir erosões, alagamentos e acúmulo de resíduos sólidos, assegurando a eficiência dos sistemas de drenagem e escoamento pluvial.

13.6 – A concessionária será integralmente responsável por quaisquer danos ambientais decorrentes de sua operação, abrangendo atividades de manutenção, limpeza, paisagismo, iluminação, copa e cozinha, bem como quaisquer outras vinculadas à exploração do espaço. Em



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

caso de ocorrência de dano ambiental, caberá à empresa arcar integralmente com os custos de reparação, compensação e mitigação, nos termos da legislação ambiental vigente.

13.7 – O Município de Paverama se reserva o direito de realizar auditorias, vistorias e fiscalizações periódicas para verificar o cumprimento das obrigações ambientais e de sustentabilidade previstas no contrato e na legislação aplicável, podendo determinar ajustes, correções ou sanções sempre que constatada irregularidade, a fim de preservar a integridade da quadra e das áreas adjacentes.

13.8 – A adoção das medidas ambientais e de gestão sustentável reforça o compromisso do Município com a preservação ambiental e o desenvolvimento sustentável, assegurando que a concessão gere benefícios sociais, esportivos e recreativos à comunidade, sem comprometer o meio ambiente, o paisagismo urbano e a qualidade do espaço público municipal.

14 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

14.1 – Após a realização de estudo técnico detalhado e análise das alternativas possíveis, conclui-se que a concessão de direito real de uso, a título oneroso, destinada à exploração, manutenção e operação da Quadra Sintética Valdori Azevedo, no Município de Paverama, representa a solução mais adequada, eficiente e sustentável para atender às necessidades da comunidade local. A medida permitirá a oferta organizada de esporte, lazer e convivência comunitária, promovendo a qualidade de vida, inclusão social e valorização do patrimônio público municipal.

14.2 – A área objeto da concessão encontra-se devidamente estruturada e apta para utilização, necessitando, contudo, de gestão operacional qualificada que garanta funcionalidade, segurança, conforto e higiene aos usuários. A empresa concessionária será responsável por todas as atividades vinculadas à exploração do espaço, incluindo limpeza, conservação, copa, cozinha, agendamento de horários, manutenção e controle de uso, devendo observar as normas técnicas, regulatórias e de segurança aplicáveis, sob fiscalização direta da Administração Municipal.

14.3 – A concessão possibilitará a oferta organizada e contínua de serviços esportivos e de apoio, com especial atenção à preservação do paisagismo, à manutenção da infraestrutura física, à iluminação eficiente e à limpeza permanente. A centralização das operações em uma única concessionária, aliada à definição objetiva de responsabilidades e mecanismos de monitoramento, assegura padronização, eficiência, qualidade e transparência na execução contratual.

14.4 – Os aspectos ambientais e de sustentabilidade foram considerados de forma transversal em todas as etapas do processo. A concessionária deverá adotar medidas de mitigação e gestão ambiental, incluindo destinação adequada de resíduos, conservação do paisagismo, uso racional de recursos hídricos e energéticos, controle de ruídos e capacitação contínua da equipe em práticas sustentáveis. Essas ações garantem que a exploração do espaço ocorra de maneira responsável e ambientalmente equilibrada, preservando o entorno e assegurando a perenidade da infraestrutura esportiva.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

14.5 – O valor estimado da concessão será definido com base em Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor de Engenharia, que considerará as características técnicas e operacionais do espaço, os custos de manutenção e conservação e os parâmetros de mercado. O pagamento mensal da outorga pela concessionária garantirá previsibilidade financeira, transparência e geração de receita contínua ao Município, sem impacto orçamentário negativo.

14.6 – O projeto e a concessão encontram-se alinhados ao planejamento orçamentário e estratégico da Administração Municipal, reforçando o compromisso com a sustentabilidade financeira e a boa governança pública. A análise técnica e financeira confirma a viabilidade econômica da concessão, permitindo que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente, transparente e responsável.

14.7 – A contratação será conduzida em estrita observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021. O processo licitatório, a ser realizado na modalidade Concorrência Pública em formato eletrônico, assegurará ampla competitividade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa, garantindo a isonomia entre os licitantes e a integridade do procedimento.

14.8 – Em conclusão, a concessão de uso da Quadra Sintética Valdori Azevedo é plenamente viável sob os aspectos técnico, jurídico, financeiro e ambiental, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade e interesse público. A medida permitirá à Prefeitura Municipal de Paverama assegurar a manutenção adequada do espaço esportivo, garantir serviços de qualidade à população, estimular o esporte e o lazer e otimizar a utilização dos recursos públicos, resultando em benefícios sociais e econômicos concretos e duradouros para toda a comunidade.

15 – RESPONSÁVEIS:

Ueslei José Garcia

Matricula: 1449

Frederico da Silva Pacheco

Matricula: 1972

E-mail: compras@paverama.rs.gov.br

Fone: 51 3761-1044

Paverama/RS, 03 de novembro de 2025.

UESLEI JOSÉ GARCIA
CHEFE DO SETOR DE COMPRAS

FREDERICO DA SILVA PACHECO
ESTAGIÁRIO

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do Termo de Referência e/ou Projeto Básico.



MUNICÍPIO DE PAVERAMA

Estado do Rio Grande do Sul

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FAZENDA E PLANEJAMENTO

Parecer conclusivo de ciência e aprovação:

(X) Defiro; ou

() Indefiro.

Motivar: De acordo com os fundamentos e especificações previstos.

Paverama/RS, 04 de novembro de 2025.

ALEXANDRE LUÍS KLEBER

Secretário Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento