



ESTADO DE SANTA CATARINA
Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC
CNPJ 82.892.357/0001-96

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O estudo destina-se, a buscar a melhor solução para concessão de ginásio de esportes público.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Ginásio é um espaço público, que é utilizado para projetos sociais pela escola municipal e pelos moradores da comunidade. Sendo que a cessão do espaço se justifica, pois o mesmo manterá o ginásio limpo e se encarregará de abrir e fechar o ginásio todos os dias. O contratado se responsabilizará pelos acontecimentos do estabelecimento durante sua utilização.

4. ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

Nos termos da regulamentação do Município, oriunda do Decreto nº 3068/2023, o Plano Anual de Contratações foi dispensado.

5. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO

O serviço deverá ser executado/fornecido conforme condições, quantidades estabelecidas neste instrumento:

5.1 Requisitos Internos: Especificação e requisitos técnicos:

a) A não utilização do espaço cedido para finalidade diversa da aprovada, assim como a proibição de transferência ou cessão do espaço ou das atividades objeto de exploração a terceiros, ainda que parcialmente;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

- b) Manter os serviços de exploração pela concessão, em perfeito funcionamento nos dias e horários de atividades habituais, bem como, nos dias de eventos, observando, porém, as regras públicas que trata da matéria;
- c) Requerer a autorização e aprovação prévia e expressa da concedente nas hipóteses da realização de eventuais benfeitorias na área cedida;
- d) Zelar pela limpeza e pela conservação da área objeto da concessão, devendo providenciar, às suas expensas, as obras e serviços que se fizerem necessários para sua manutenção, bem como, os equipamentos necessários ao seu funcionamento;
- e) Arcar com todas as despesas decorrentes da concessão de uso, bem como com eventuais tributos, taxas e tarifas;
- f) Responder por todos os prejuízos causados ao Poder Público, aos usuários e a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenua essa responsabilidade;
- g) Zelar pela limpeza da área interna e externa do Ginásio, arcando inclusive com tais despesas;
- h) Manter limpas todas as instalações do Ginásio Municipal em especial:
 - 1. Passar pano úmido na quadra de esportes todos os dias e também quando solicitado pela concedente;
 - 2. Manter os banheiros e vestiários limpos e dotados de material de limpeza e higiene;
 - 3. Manter limpas os espaços de churrasco e demais áreas abertas internas do ginásio;
 - 4. Manter as chaves dos vestiários em ordem e identificadas;
- i) Manter limpa e conservada a área externa do ginásio;
- j) Manter em dia os Alvarás de Localização, funcionamento e Sanitário;
- m) Zelar e manter os bens objetos da concessão e também as demais instalações do Ginásio em perfeito estado de conservação, pleno funcionamento e condições de uso, devendo comunicar a Concedente, quaisquer fatos que necessitem de manutenção e não seja de sua responsabilidade;
- n) Nos dias de competições servir bebidas e alimentos em vasilhames que não causem danos a integridade física dos presentes;
- o) Garantir que não serão vendidas ou servidas bebidas alcoólicas a menores de idade nas dependências do Ginásio, bem como, a proibição da comercialização de cigarros;
- p) Garantir que não serão expostas ou vendidas mercadorias não autorizadas ou ilegais;
- q) Comunicar ao Poder Executivo, toda e qualquer ocorrência que seja necessária sua intervenção, visando a manutenção e prestação das atividades no Ginásio

5.2 Requisitos Externos (legais):

- a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

- b) Decreto Municipal nº 3068/2023, regulamenta a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no município de Rancho Queimado/SC e dá outras providências.
- c) Legislações e regulamentos relacionados ao objeto a ser contratado;
- d) Demais legislações conforme o levantamento de mercado e de acordo com a solução escolhida.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A estimativa de quantidades é fundamental para o planejamento e execução do objeto contratado, garantindo a adequação do fornecimento às reais necessidades do projeto. Abaixo, apresenta-se uma tabela com os itens e suas respectivas quantidades previstas:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Concessão ginásio de esportes “Fridolindo Sperber” 600m ² situado na Rua Caetano Soares, Mato Francês, Rancho Queimado/SC	1

Essa estimativa foi feita para suprir a necessidade do objeto para melhor atender o município.

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR E LEVANTAMENTO DE MERCADO.

O art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021 diz que o levantamento de mercado se trata da “*análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar*”. É o procedimento adotado para verificar as condições e exigência do mercado fornecedor para a necessidade levantada, de modo a possibilitar a compatibilidade entre os requisitos propostos pela área demandante e as possíveis soluções que o mercado fornecedor pode proporcionar.

SOLUÇÃO 1 - CONCESSÃO PARA INICIATIVA PRIVADA (LICITAÇÃO PÚBLICA)

A administração licita a exploração das áreas, repassando a gestão e manutenção ao concessionário em troca de arrecadação. Reduz custos e melhora a infraestrutura, mas exige fiscalização rigorosa.

Vantagens:

Redução de custos com manutenção e operação das áreas concedidas.

Melhoria na infraestrutura e qualidade dos serviços oferecidos.

Geração de empregos diretos e indiretos.

Aumento da arrecadação para o município por meio de taxas ou percentuais sobre a receita da concessionária.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

Desvantagens:

Perda de controle direto sobre a gestão dos espaços.

Risco de descumprimento contratual por parte do concessionário.

Possível necessidade de fiscalização contínua para garantir a qualidade dos serviços.

SOLUÇÃO 2 – PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP)

O setor público e uma empresa compartilham investimentos e responsabilidades, garantindo maior controle e qualidade nos serviços. Contudo, envolve burocracia e riscos financeiros.

Vantagens:

Compartilhamento dos custos de investimento e manutenção entre a administração pública e a empresa privada.

Possibilidade de maior controle sobre os serviços prestados, garantindo o interesse público.

Estruturação de contratos mais flexíveis e adaptáveis às necessidades da população.

Desvantagens:

Processo burocrático e mais complexo para firmar a parceria.

Dependência da empresa parceira para execução das melhorias.

Risco de inviabilidade financeira caso a concessão não gere o retorno esperado.

SOLUÇÃO 3 – Gestão Direta pela Administração Pública

A administração assume total controle sobre os espaços, garantindo reinvestimento das receitas. Porém, exige alto custo de manutenção e pessoal especializado, podendo comprometer a eficiência.

Vantagens:

Controle total sobre os serviços e preços praticados.

Maior flexibilidade para adaptar os espaços às demandas da população.

Possibilidade de reinvestir diretamente os lucros na melhoria do próprio ginásio.

Desvantagens:

Alto custo de manutenção e operação.

Necessidade de contratação de pessoal especializado para administração.

Risco de ineficiência na gestão e falta de recursos para investimentos contínuos.

A concessão para a iniciativa privada se apresenta como a melhor solução por garantir a otimização dos espaços do ginásio sem onerar a administração pública. Com a transferência da gestão e manutenção para o concessionário, há maior eficiência na prestação dos serviços, investimentos contínuos na infraestrutura e geração de empregos. Além disso, um contrato bem estruturado pode incluir exigências ambientais e sociais,



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

garantindo práticas sustentáveis e benefícios para a comunidade. Dessa forma, a concessão equilibra desenvolvimento econômico, qualidade dos serviços e preservação do patrimônio público.

Com base nas especificações, o método para estimativa de preços, segue as diretrizes dos normativos do Poder Executivo e do Tribunal de Contas da União (TCU).

Orçamento descrito no Anexo I do ETP. Orçamento feito por meio de uma avaliação locativa de imóvel para melhor se adaptar a realidade do imóvel e do município.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se que o valor inicial de aluguel, seja em torno de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	QDT	PREÇO MÍNIMO MENSAL (R\$)	PREÇO MÍNIMO ANUAL (R\$)
1	Concessão ginásio de esportes “Fridolino Sperber” 600m ² situado na Rua Caetano Soares, Mato Francês, Rancho Queimado/SC	12	250,00	3.000,00

9. MODELO LICITATÓRIO ESCOLHIDO

A modalidade que melhor se aplica é o Pregão Eletrônico pois o uso na contratação oferece diversas vantagens, como maior transparência, economia e ampliação da competitividade. Esse modelo de licitação permite que empresas de diferentes localidades participem do processo de forma remota, o que aumenta a concorrência e pode resultar em propostas mais vantajosas para o contratante. Além disso, a plataforma eletrônica assegura maior controle e rastreabilidade, reduzindo riscos de fraudes e favorecendo a escolha da melhor oferta em termos de preço e qualidade técnica. Por ser mais ágil e eficiente, o pregão eletrônico também acelera os trâmites de contratação, atendendo às demandas de conectividade com maior rapidez.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação em lote único, sem parcelamento, justifica-se pela necessidade de centralizar responsabilidades em um único fornecedor, garantindo maior eficiência, qualidade e integração na execução do objeto. Essa abordagem elimina riscos de falhas de comunicação ou incompatibilidades entre diferentes contratados, simplifica a gestão administrativa, reduz custos operacionais e facilita a fiscalização e o controle do contrato.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

Além disso, assegura uma execução mais ágil e harmônica, com responsabilidades claras e maior segurança jurídica, promovendo a economicidade e a padronização na entrega dos serviços ou produtos.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Cessão de direito de uso onerosa para a utilização e exploração econômica das dependências identificadas como bar, lanchonete e quadra esportiva, alocadas no ginásio de esportes localizado na rua Caetano Soares, s/n, localidade de Mato Francês – Rancho Queimado - SC

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não há necessidade de providências a serem adotadas.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Declara-se que não há contratações e/ou interdependentes e que o objeto contratado foi integralmente atendido conforme os termos pactuados, sem necessidade de ajustes ou complementações.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Identificaram-se impactos ambientais associados à atividade ou empreendimento, os quais foram analisados e estão sendo gerenciados por meio de medidas mitigadoras devidamente planejadas. As ações adotadas visam minimizar os efeitos ao meio ambiente, em conformidade com as normas vigentes e os princípios de sustentabilidade.

Sendo eles:

Aumento na geração de resíduos – O funcionamento do bar e da lanchonete pode gerar maior volume de lixo e resíduos orgânicos.

Consumo excessivo de recursos – O uso intensivo da quadra pode aumentar o consumo de energia elétrica e água.

Poluição sonora e atmosférica – Maior circulação de pessoas e veículos pode gerar ruído excessivo e poluentes.

Para minimizar os impactos negativos, o contrato de concessão deve exigir práticas ambientais responsáveis, como eficiência energética, gestão sustentável de resíduos e programas de educação ambiental.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

15. MAPA DE RISCOS

Fase – Planejamento

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTIGÊNCIA RESPONSÁVEL
1-Incorreta identificação da demanda.	Raro	Instrução processual inadequada.	Muito baixo	Verificar corretamente a demanda. Informar-se corretamente junto ao setor responsável pela demanda, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Quando detectado o erro quanto a real necessidade da demanda, parar o processo no estágio em que se encontrar e proceder com a retificação dos artefatos técnicos.
2- Falta de designação ou designação incorreta de responsáveis.	Raro	Falta de análise dos instrumentos processuais. Falta de verificação da necessidade a ser atendida. Falta de dimensionamento correto do objeto a ser licitado.	Muito baixo	Identificar corretamente os problemas a serem resolvidos.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes corretas.
3- Estudos preliminares incorretos.	Raro	Instrução processual inadequada. Falha no atendimento das necessidades da área demandante.	Muito baixo	Identificar corretamente os setores responsáveis. Solicitar indicação de responsáveis técnicos e demandantes. As indicações deverão ser compostas por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação pertinente ao objeto e dos procedimentos da contratação.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes responsáveis acompanharem a instrução processual.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

4- Estimativa inadequada de quantitativo do objeto a ser licitado.	Pouco provável	Falha no atendimento das necessidades da área demandante do serviço. Impossibilidade de aditivo contratual (acréscimo ou supressão).	Baixo	Adequado levantamento das reais necessidades da área demandante do serviço. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Análise de possibilidade de aditivo contratual, levando em consideração a porcentagem estabelecida para acréscimos ou supressões do objeto em questão.
5- Fracasso da licitação	Pouco provável	Atrasos da execução do objeto com aumento da demanda de tráfego não atendido. Comprometimento do desenvolvimento e segurança da região.	Baixo	Realizar o adequado levantamento das necessidades de execução com preços compatíveis e atualizados ao valor de mercado. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Formar grupo de trabalho com conhecimento técnico e com experiência, com conhecimento do e condições necessárias em editais.
6- Impugnação do edital	Pouco provável	Atraso na contratação da empresa e consequente dificuldades para o setor demandante.	Muito baixo	Elaborar o edital corretamente. Atentar às normas e legislações vigentes ao elaborar o edital. Compatibilizar informações com o Termo de Referência.	Treinamento da equipe de apoio.

Fase – Gestão Contratual e execução do objeto contratado

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
-------	-------------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------	----------------------------------



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

1- Execução do objeto contratual em desacordo com o Contrato.	Raro	Falha no atendimento das necessidade da obra. Solução diversa da proposta nos instrumentos convocatórios.	Baixo	Fiscalização semanal a ser realizada pela CONTRATANTE. Determinação clara do objeto contratual. Capacitar a equipe de fiscalização do contrato para identificar fraudes com maior facilidade.	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades contratuais.
2- Atrasos na execução do contrato ou baixa produtividade.	Pouco provável	Aumento do custo e demora na execução do serviço Descontinuidade dos serviços.	Médio	Fiscalização a ser realizada pela CONTRATANTE.	Durante a vigência do contrato, instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas a aplicação das penalidades contratuais.
3- Períodos de chuva	Provável	Atraso por caso fortuito ou força maior.	Médio	NÃO HÁ.	Caberá ao CONTRATANTE análise das circunstâncias e ações possíveis.
4- Contratação de empresa sem capacidade de executar o Contrato.	Pouco provável	Dificuldades na execução contratual, com o não cumprimento adequado do objeto.	Médio	Realizar análise criteriosa da qualificação técnica e econômico-financeira da empresa.	Avaliar adequadamente a empresa.
5- Execução do objeto em desacordo com o contrato.	Raro	Não atendimento da demanda do órgão.	Baixo	Realização de gestão e fiscalização adequada.	Capacitação da equipe de fiscalização.
6- Falta de pagamento à contratada.	Raro	Insatisfação da contratada. Descumprimento contratual.	Baixo	Realizar a análise prévia do orçamento. Realizar gerenciamento e controle do orçamento destinado ao contrato.	Verificar periodicamente o desempenho financeiro do contrato e capacidade de desembolso do órgão.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Rancho Queimado – SC

CNPJ 82.892.357/0001-96

Critérios para a avaliação dos riscos (escala probabilidade / impacto)

Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de probabilidade:

- I - Raro: acontece apenas em situações excepcionais; não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência;
- II - Pouco provável: o histórico conhecido aponta para baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo;
- III - Provável: repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte;
- IV - Muito provável: repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há muitos indícios que ocorrerá nesse horizonte;
- V - Praticamente certo: ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.

Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de impacto:

- I - Muito baixo: compromete minimamente o atingimento do objetivo; para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultados;
- II - Baixo: compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultados;
- III - Médio: compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultados;
- IV - Alto: compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultados;
- V - Muito alto: compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultados.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declara-se a viabilidade da contratação, considerando que atende aos requisitos técnicos, econômicos e legais necessários para o cumprimento do objeto pretendido. A análise realizada demonstra que a contratação é a solução mais eficiente e adequada, alinhando-se aos princípios da economicidade, da eficiência e ao interesse público.

Rancho Queimado/SC, 20 de março de 2025.

Sabrina de Jesus Theiges
Secretária de Esportes

TITO's Negócios Imobiliários

CRECI SC 7390-J

CNPJ: 48.877.140/0001-43

Fone: (48) 99949-2819

E-mail: mauriciods.rq@gmail.com

AVALIAÇÃO LOCATIVA DE IMÓVEL

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Rancho Queimado / Secretaria de Esportes.

CNPJ: 82.892.357.0001-96.

Por intermédio de vossa solicitação, apresentamos a avaliação do valor para a locação do imóvel público situado na Rua Caetano Soares, Bairro Mato Francês – Rancho Queimado/SC.

Trata-se de um imóvel de aproximadamente 600 m² de área construída, em um terreno com área de 1.889,00m² de matrícula nº 9.654, construído o **GINÁSIO DE ESPORTE “FRIDOLINO SPERBER”**.

O imóvel está localizado em via não asfaltada, em região mais isolada do município, à aproximadamente 27 km do Centro de Rancho Queimado/SC.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, potencial comercial e média de preço da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de aluguel de locação em **R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais)** mensais sendo este, atualizados a cada 12 (doze) meses, com base nos dados inflacionários IGPM/ FGV, divulgados pelo órgão.

OBS: Por se tratar de uma construção mais antiga, o imóvel encontra-se com alguns problemas de estrutura, necessitando algumas reformas.

Fonte: Pesquisa na região e carteira de imóveis.

AVALIADOR: TITO's Negócios Imobiliários

CNPJ: 48.877.140/0001-43

CRECI: 7390-J.

Rancho Queimado, 26 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 MAURICIO DA SILVA
Data: 26/02/2025 15:53:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maurício da Silva – Corretor de Imóveis

CRECI SC 48.702