

Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a concessão do espaço público, uso de bem de imóvel de posse do município de Quilombo, contendo a seguinte descrição: Balneário Municipal, localizado junto a Praça Municipal Helio Antonio Farezin, no Centro da Cidade, próximo à Prefeitura Municipal, com área total da concessão de 15.182,00 m². O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, conforme requisitos obrigatórios previstos no art. 18, § 1º e 2º da lei 14.133/2021¹.

A presente licitação tem por objeto<sup>2</sup> a concessão de espaço público, sendo por lei, obrigatória a modalidade concorrência, no tipo maior retorno econômico<sup>3</sup>,

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do **caput** do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido; II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou das garantias exigidas e ofertadas e das condições de execução e pagamento <sup>3</sup> Art. 18, IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevência critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio:



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

sendo a proposta o a contraprestação mensal<sup>4</sup>, de imóvel uso de bem de imóvel de posse do município de quilombo contendo a seguinte descrição:

**BALNEÁRIO MUNICIPAL**, localizado junto a Praça Municipal Helio Antonio Farezin, no Centro da Cidade, próximo à Prefeitura Municipal, com área total da concessão de 15.182,00 m², com as seguintes especificações:

a)Área Administrativa com: 02 (duas) salas de massagem com 5,87m², 02 (dois) banheiros PCD masculino de 3,20m², 01(um) banheiro PCD com 5,85m², 01(uma) sala de banheiro com 5,60m², 01(uma) sala banheira acessível com 5,67 m², 01(uma) sala banheiro com 11,71m², 01(uma) área de serviço com 6,01m², 01(uma) área de serviço com 5,67 m², 01(uma) área para ducha de 2,81 m², 01(uma) Sauna de 6,02m² com área para descanso de 8,65m², 01(um) Sanitário masculino de 7,63m², 01(um) Sanitário feminino de 12,44m², Hall de recepção de 22,71m², Sala de estar de 15,88m², Sala administrativa de 7,21m², Sala administrativa de 11,55 m², Sala médica de 7,30m², Sanitário Masculino no balneário de 18,19m²; Sanitário feminino no balneário de 18,19m²;

- b) Área coberta com piscina e bar molhado de 123,47m², Piscina em frente ao bar molhado de 20,65m²;
- c) Edificação para lanchonete/bar com: 01(uma) cozinha de 7,68 m²,2 bar de 14,0m², 01(uma) cozinha de 7, 70m², 01(uma) PCD unissex de 3,30m²,

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup>Art. 18, § 1º III - requisitos da contratação



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

- 01(um) sanitário feminino de 8,91m², 01(um) sanitário masculino de 8,91m²,
- 01(um) PCD unissex de 3,40m², 01(um) Camarim de 17,90m²;
- d)Quadra esportiva coberta com arquibancada e iluminação;
- e)Quadra para vôlei de areia com iluminação;
- f)Espaço com cinco quiosques com churrasqueiras;
- g)08 (oito) piscinas;
- h) Um toboágua de três andares com dois tobogãs e um escorregador;)cortina de água;
- j)Duchas;
- k)Guarita com duas catracas eletrônicas;
- l) 40 cadeiras do tipo espreguiçadeira

A administração pública por si só, não é capaz de cumprir com a Constituição da república, em seu art. 37 caput, no tocante ao princípio da eficiência, quando voltado ao lazer , portanto a concessão se impõe, primordialmente, para assegurar e propiciar de forma concreta a melhoria da qualidade do serviço turístico, objeto da concessão em referência, visto que o interesse público é indiscutível neste caso, uma vez que, além de atrair recursos para o Município, desenvolvendo o turismo e a economia local, proporcionará lazer, cultura e entretenimento à população, visitantes e turistas, promovendo assim, desenvolvimento econômico e social local.<sup>5</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Art. 18, § 1°, I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;





Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

A Empresa concedente terá as seguintes obrigações:

- a) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados (art. 119 da Lei Federal n. 14.133/21);
- Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato (art.120 da Lei Federal n. 14.133/21);
- c) Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (§ 1º do art. 121 da Lei Federal n. 14.133/21);
- d) Seguros de seu pessoal e de todo o equipamento/material/veículo que utilizar na execução dos serviços previstos neste contrato;
- e) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório;
- f) Não subconceder total ou parcialmente o objeto;
- g) Responsabilizar-se pela eventual contratação de terceiros para o desenvolvimento de atividades acessórias ou complementares, não implicando na transferência do objeto, oneração de seu custo ou detrimento de sua qualidade;



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

- h) Responsabilizar-se pela eventual contratação de terceiros, o que não estabelecerá qualquer relação jurídica entre os terceiros contratados e o CONTRATANTE;
- Respeitar a destinação específica do objeto, com a observância à legislação vigente, em especial a legislação sanitária e de posturas, vedada a utilização para outros fins não autorizados expressamente pelo CONTRATANTE;
- Contratar seguro das instalações para o objeto, com cobertura mínima ao valor do imóvel, para o risco de incêndio e também cobertura compatível e proporcional contra vendaval, raio e explosão, danos elétricos, mais cobertura para responsabilidade civil proporcional, renovando-o anualmente, até 0 final do prazo de concessão. As renovações anuais do seguro deverão incorporar cobertura para os bens que eventualmente vierem a ser acrescidos ao objeto da concessão, em decorrência de reformas e ampliações. É obrigatório apresentar a apólice de seguro em até 15 (quinze) dias após assinatura do contrato de concessão, sob pena de rescisão do mesmo;
- k) Providenciar autorização prévia do CONTRATANTE para a execução de qualquer benfeitoria no local, onde todas as obras autorizadas, durante o prazo de vigência do contrato de concessão, serão incorporadas ao imóvel, passando a integrar o patrimônio do Município quando do término do contrato, sem que caiba direito a qualquer indenização ou



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

- compensação para a concessionária. Excetuam-se materiais que possam ser removidos sem sua destruição como divisórias, mobiliário e outros;
- Disponibilizar ao CONTRATANTE parte do espaço físico concedido quando for solicitado, para utilização em atividades sociais de interesse do Município;
- m) Responsabilizar-se pelas questões de segurança do local, 24 horas pode dia;
- n) Respeitar e fazer cumprir o Silêncio no local, afim de não perturbar a vizinhança;
- o) Valores dos Ingressos de shows e eventos, acessíveis a população Quilombense;
- p) Fornecer ao Cidadão de Quilombo o desconto de 50% no valor do ingresso do balneário nos dias compreendidos das segundas-feiras às quintas-feiras;
- q) Realizar o controle de todos os níveis de segurança como: Furtos e Roubos; uso de drogas ilícitas; Utilização mínima e obrigatória para aplicação de sanitizantes e produtos para limpeza e equilíbrio do Ph das águas das piscinas;
- r) Ter em seu quadro funcional engenheiro químico;
- s) Limpeza e Conservação de toda área;
- t) Realizar o controle de pragas;
- u) Responsabilidade por toda e qualquer licenças e alvarás necessário para a atividade em questão;





Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

- v) Solicitar autorização à Administração Pública para mudar a estrutura física;
- w) A empresa poderá participar com a Matriz, mas deverá constituir filial no Município de Quilombo no momento da assinatura do contrato;
- x) Transferir as unidades consumidoras (12302592- CX01 pavilhão Balneário,
  23757620- CX02 Balneário Praça, 30690176- CX03 Camping Balneário,
  23753014- Termas Quilombo) e comprometer-se em realizar em dia o pagamento da energia elétrica:
- y) Transferir a unidade consumidora de água junto a CASAN (1878105-5) e comprometer-se em realizar em dia o pagamento;
- z) Manter em perfeito estado de conservação e funcionamento toda a área, todas as obras, benfeitorias, móveis, equipamentos, prédios e serviços durante todo o período da concessão;
- aa) Ceder sem qualquer ônus ao Município o espaço da piscina coberta nas segundas e quinta-feiras, nos horários compreendidos das 8hrs30 min ás 10hrs30min e 13hrs30min ás 15hrs30 min, para aulas de natação aos alunos da rede municipal:
- bb)Ceder sem qualquer ônus ao Município o espaço da piscina coberta nas terças e quintas-feiras, nos horários compreendidos das 6hrs ás 9hrs, para aulas de natação/hidroginástica aos idosos do município.



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

cc) Os horários assinalados nas letra bb e cc deste ítem podem ser alterados conforme comunicação da Administração Municipal.

O prazo para concessão será de 10 anos, podendo ser estendido, mediante aprovação de projeto pelo conselho do turismo.<sup>6</sup>

O valor mínimo para pagamento mensal da concessão obteve por uma avaliação técnica de empresa especializada<sup>7</sup>, sendo cotado em R\$ 5.280,00 (cinco mil duzentos e oitenta reais)<sup>8</sup>.

Para que haja um melhor aproveitamento do espaço turístico e objetivando proporcionar mais atrativos ao roteiro da região Vale das Águas e toda região oeste de Santa Catarina. Pretende-se mediante concessão de uso de bem público, criar um local aprazível à população local, visitantes e turistas, para fins de implantação, manutenção e exploração de um espaço público destinado à realização de atividades turísticas, inclusive comerciais, culturais, de lazer e convivência social.

Não haverá parcelamento da concessão, tendo em vista ser uma concessão global do objeto, considerando que o concessionário deverá cumprir com as obrigações exigidas comprometendo assim o bom funcionamento do Balneário,

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup>Art. 18, II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar; <sup>8</sup> Art. 18, § 1°, VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão conclusão da licitação:



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

porém será permitida a sublocação de algumas partes, de responsabilidade da concessionária.9

Considerando que na Região do Vale das Águas, 80%<sup>10</sup> dos balneários, parques aquáticos, dentre outros, são concessão do bem público para a empresa privada, com ótimos resultados na área turística e econômica para o Município.

Equipar a área de lazer onde há as piscinas, com mobília de cores harmônicas, até 01 de outubro de 2022, com a seguinte quantidade mínima:

- a.1) 50 (cinquenta) espreguiçadeiras de marca devidamente registrada perante a ANVISA;
- a.2) 30 (trinta) ombrelones de marca devidamente registrada perante a ANVISA;
- a.3) 500 (quinhentas) cadeiras, de marca devidamente registrada perante a ANVISA;
- a.4) 30 (trinta) mesas, de marca devidamente registrada perante a ANVISA;
- b) Implantar Sistema de Informatização na praça, até 01 de outubro de 2022;
- c) Implantar Sistema de Sonorização na praça, até 01 de outubro de 2022;
- e) Abrir para o público em geral, o acesso às piscinas até 01 de outubro de 2022;



VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto



Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo

- f) Abrir o espaço para bar/petiscaria/lanchonete panorâmica até 01 de outubro de 2022;
- g) Disponibilizar de equipe necessária para o fiel cumprimento do objeto.

Será exigido do concessionário a contratação de um engenheiro químico para manter a água cristalina e com os níveis de PH exigidos não identificando até o momentos, outros impactos ambientais além da exploração da água, bem como não foi identificado outros riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;<sup>11</sup>

Quilombo, 04 de julho de 2022

Kauana Vailon

Secretária Municipal Mat.20467 Indústria, Comércio e Turismo

Art. 18, X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;