



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Objeto

1.1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade subsidiar o planejamento da licitação destinada à concessão de direito real de uso de parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos (Piscina), localizada na Rua Dâmaso Ramalho, nº 105, Centro, no Município de Ribeirão Vermelho/MG, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Complementar Municipal nº 172/2020, do Edital e demais normas aplicáveis.

1.1.2. O presente estudo integra a fase preparatória da contratação e destina-se a demonstrar a necessidade administrativa, a viabilidade técnica, econômica e jurídica da concessão, bem como estabelecer os elementos essenciais para a elaboração do Termo de Referência, do Edital e do futuro Contrato Administrativo.

1.2. Finalidade do Estudo Técnico Preliminar

1.2.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui instrumento de planejamento destinado a demonstrar que a solução escolhida representa a alternativa mais adequada para atender ao interesse público, permitindo que a Administração adote decisão fundamentada quanto à utilização eficiente de seu patrimônio.

1.2.2. A elaboração deste estudo observa os princípios do planejamento, eficiência, economicidade, motivação, transparência, interesse público e desenvolvimento nacional sustentável previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2.3. Embora o objeto não constitua aquisição ou prestação de serviços, mas sim uma concessão administrativa de uso de bem público, os fundamentos técnicos previstos na Lei nº 14.133/2021 são plenamente aplicáveis à fase de planejamento, permitindo avaliar a conveniência e oportunidade da concessão, os riscos envolvidos e os benefícios esperados para a Administração e para a coletividade.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

2.1. Contextualização

2.1.1. A Administração Municipal possui o dever permanente de promover a gestão eficiente dos bens públicos, assegurando que o patrimônio municipal cumpra sua função social e produza benefícios concretos à coletividade.

2.1.2. A simples manutenção de imóveis públicos sem adequada destinação econômica ou social representa elevado custo administrativo, reduz a eficiência da gestão patrimonial e impede que tais bens contribuam para o desenvolvimento local.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

2.1.3. Nesse contexto, identificou-se a oportunidade de promover a concessão de direito real de uso de parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos, permitindo que a iniciativa privada realize investimentos, opere o espaço e desenvolva atividades compatíveis com sua destinação, preservando-se a propriedade pública do imóvel e o interesse coletivo.

2.2. Interesse Público Envolvido

2.2.1. A solução proposta atende diretamente ao interesse público, uma vez que possibilita:

- I – a valorização do patrimônio público municipal;
- II – a ocupação racional de área pública;
- III – a realização de investimentos privados sem dispêndio direto de recursos públicos;
- IV – a geração de empregos formais;
- V – o incentivo ao empreendedorismo local;
- VI – a ampliação da atividade econômica no Município;
- VII – o incremento da arrecadação municipal mediante pagamento da contraprestação prevista no contrato;
- VIII – a melhoria da infraestrutura existente;
- IX – a oferta de novos serviços à população;
- X – a redução dos custos de manutenção suportados pela Administração.

2.2.2. A concessão também representa mecanismo eficiente de compartilhamento de responsabilidades entre Poder Público e iniciativa privada, permitindo que o Município concentre recursos em atividades finalísticas, sem renunciar ao controle sobre o patrimônio concedido.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Aspectos Jurídicos

3.1.1. A concessão de direito real de uso encontra respaldo na legislação municipal específica e nas normas gerais de licitações e contratos administrativos, constituindo instrumento legítimo para utilização de bens públicos quando demonstrado o interesse público e observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

3.1.2. A escolha da concessão decorre da necessidade de permitir que a exploração econômica do espaço seja realizada por particular previamente selecionado mediante procedimento competitivo, assegurando igualdade entre os interessados e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

3.2. Fundamentação Técnica

3.2.1. A solução proposta foi precedida de avaliação técnica das condições físicas do imóvel, objetivando verificar sua aptidão para utilização pelo futuro concessionário.

3.2.2. Para esse fim, o Departamento de Engenharia realizou vistoria técnica e inspeção visual da edificação, elaborando relatório circunstanciado acompanhado de registro fotográfico. O laudo informa que, durante a inspeção, **não foram identificadas anomalias estruturais aparentes** que inviabilizassem a utilização do imóvel para a finalidade pretendida, ressaltando que a avaliação teve caráter visual e não substitui ensaios ou perícias estruturais específicas.

3.2.3. O referido laudo registra, ainda, que a inspeção contemplou a análise das condições gerais da edificação e de seus elementos aparentes, servindo como subsídio técnico para a decisão administrativa quanto à viabilidade da concessão. O documento foi acompanhado de relatório fotográfico que integra o processo administrativo.

3.2.4. Dessa forma, sob o aspecto técnico, conclui-se que o imóvel apresenta condições compatíveis com sua destinação, cabendo ao futuro concessionário realizar os investimentos, adaptações e melhorias previstos em seu Plano de Negócios e autorizados pela Administração Municipal.

4. DO LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS

4.1. Considerações Iniciais

4.1.1. Em atendimento ao princípio do planejamento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Municipal procedeu à análise das possíveis soluções aptas a conferir destinação adequada ao imóvel público objeto deste estudo, buscando identificar a alternativa que melhor conciliasse o interesse público, a eficiência administrativa, a preservação do patrimônio municipal e a promoção do desenvolvimento econômico local.

4.1.2. A avaliação contemplou aspectos jurídicos, técnicos, operacionais, financeiros e patrimoniais, considerando os impactos de cada alternativa para a Administração Pública e para a coletividade.

4.2. Alternativa I – Manutenção do imóvel sem utilização

4.2.1. A primeira alternativa analisada consistiu na manutenção da área sem qualquer forma de exploração econômica.

4.2.2. Essa hipótese mostrou-se inadequada, uma vez que manteria um patrimônio público subutilizado, sem geração de receitas ao Município e sem proporcionar benefícios sociais ou econômicos à população.

4.2.3. Além disso, a permanência do imóvel sem utilização produtiva exigiria a continuidade dos gastos públicos com conservação, limpeza, vigilância e manutenção, sem qualquer compensação financeira.

4.2.4. Sob o aspecto da gestão patrimonial, essa alternativa contraria os princípios da eficiência, da economicidade e da boa administração pública, por não conferir ao bem público sua plena função social.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

4.3. Alternativa II – Exploração direta pelo Município

4.3.1. Também foi analisada a possibilidade de exploração direta da área pela própria Administração Municipal.

4.3.2. Entretanto, essa solução demandaria investimentos públicos significativos para adaptação da estrutura, aquisição de equipamentos, contratação de pessoal, manutenção permanente e gestão operacional da atividade.

4.3.3. Tal cenário implicaria aumento das despesas públicas, necessidade de ampliação da estrutura administrativa e assunção integral dos riscos operacionais pelo Município.

4.3.4. Considerando o atual contexto da Administração Municipal, verificou-se que essa alternativa não representa a solução mais eficiente, especialmente diante da possibilidade de transferência da operação ao setor privado, preservando-se o controle público sobre o imóvel.

4.4. Alternativa III – Alienação do imóvel

4.4.1. Foi igualmente considerada a hipótese de alienação definitiva do bem público.

4.4.2. Todavia, essa alternativa foi descartada por implicar a perda permanente do patrimônio público municipal, eliminando a possibilidade de futura utilização do imóvel em favor do interesse coletivo.

4.4.3. A alienação também impediria que o Município continuasse exercendo controle sobre a destinação da área, circunstância incompatível com a política municipal de preservação do patrimônio público.

4.5. Alternativa IV – Concessão de Direito Real de Uso

4.5.1. A concessão de direito real de uso revelou-se a alternativa mais vantajosa para a Administração.

4.5.2. Essa modalidade permite que a iniciativa privada realize investimentos próprios, assuma os riscos da atividade econômica e promova a exploração do espaço, permanecendo a propriedade do imóvel com o Município.

4.5.3. Além disso, possibilita:

I – geração de receita mensal ao Município;

II – valorização do patrimônio público;

III – realização de investimentos privados;

IV – geração de empregos;

V – fortalecimento da economia local;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

VI – redução dos custos de manutenção suportados pela Administração;

VII – preservação do domínio público sobre o imóvel.

5. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. Escolha da Solução

5.1.1. Após a análise comparativa das alternativas disponíveis, concluiu-se que a concessão de direito real de uso representa a solução mais eficiente, econômica e vantajosa para atendimento do interesse público.

5.1.2. A solução permite compatibilizar dois objetivos igualmente relevantes:

I – preservar o patrimônio público municipal;

II – promover sua exploração econômica mediante investimentos privados.

5.1.3. A concessão proporciona equilíbrio entre interesse público e iniciativa privada, permitindo que o Município permaneça como proprietário do bem enquanto o concessionário assume a responsabilidade pela exploração econômica, manutenção, conservação e investimentos necessários ao desenvolvimento do empreendimento.

5.2. Compatibilidade com o Interesse Público

5.2.1. A solução escolhida encontra plena compatibilidade com os objetivos da Administração Municipal de promover o desenvolvimento econômico, estimular a geração de empregos, incentivar novos investimentos e conferir destinação eficiente ao patrimônio público.

5.2.2. O procedimento licitatório assegura igualdade de oportunidades entre os interessados e garante que a escolha do concessionário ocorra mediante critérios objetivos previamente definidos no Edital.

5.2.3. O Plano de Negócios exigido dos licitantes permitirá selecionar propostas que demonstrem maior capacidade de investimento, sustentabilidade econômica e potencial de retorno social para o Município.

6. DA VIABILIDADE TÉCNICA DO IMÓVEL

6.1. Avaliação Técnica

6.1.1. Como parte da instrução do processo administrativo, foi realizada vistoria técnica pelo Departamento de Engenharia do Município, com o objetivo de verificar as condições aparentes da estrutura física do imóvel.

6.1.2. A inspeção consistiu em avaliação visual da edificação, complementada por levantamento fotográfico, abrangendo os principais elementos construtivos aparentes.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

6.1.3. O laudo técnico concluiu que não foram constatadas anomalias estruturais aparentes capazes de comprometer a utilização da área para os fins pretendidos pela Administração, ressalvando que a avaliação restringiu-se aos aspectos visíveis da edificação.

6.2. Importância do Laudo Técnico

6.2.1. O laudo de vistoria constitui importante elemento de suporte ao presente Estudo Técnico Preliminar, pois evidencia que o imóvel possui condições compatíveis para sua utilização, sem prejuízo das adaptações, melhorias e investimentos que deverão ser promovidos pelo futuro concessionário.

6.2.2. O relatório fotográfico anexado ao laudo complementa a avaliação técnica e permite documentar as condições da área no momento da abertura do procedimento licitatório, servindo também como referência para futuras fiscalizações e para a verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

6.2.3. Dessa forma, a vistoria realizada reforça a conclusão de que a concessão é tecnicamente viável, conferindo maior segurança à Administração quanto à adequada utilização do patrimônio público.

7. DOS REQUISITOS DA CONCESSÃO

7.1. Requisitos Gerais

7.1.1. A futura concessionária deverá demonstrar capacidade técnica, operacional, administrativa e financeira para executar integralmente o Plano de Negócios apresentado.

7.1.2. A exploração do imóvel deverá observar rigorosamente:

I – a finalidade definida no Edital;

II – o Plano de Negócios aprovado;

III – a legislação ambiental;

IV – a legislação urbanística;

V – as normas de segurança;

VI – as normas sanitárias aplicáveis;

VII – as obrigações previstas no futuro Contrato Administrativo.

7.1.3. Caberá exclusivamente à concessionária executar os investimentos assumidos na proposta, realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, conservar as instalações e garantir a continuidade das atividades durante toda a vigência da concessão.

8. DA ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS ESPERADOS



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

8.1. Benefícios para a Administração Pública

8.1.1. A concessão de direito real de uso proporcionará benefícios diretos à Administração Municipal, permitindo que um patrimônio público seja utilizado de forma eficiente, sustentável e economicamente produtiva, sem que o Município assuma os custos inerentes à exploração direta da atividade.

8.1.2. Entre os principais benefícios institucionais esperados destacam-se:

I – valorização do patrimônio público municipal;

II – redução das despesas de conservação e manutenção ordinária da área concedida;

III – incremento da receita pública por meio da contraprestação mensal a ser paga pela concessionária;

IV – transferência dos riscos operacionais da exploração econômica ao particular;

V – preservação da titularidade do bem público;

VI – ampliação da capacidade de fiscalização patrimonial do Município mediante obrigações contratuais específicas;

VII – otimização da gestão dos bens públicos municipais.

8.2. Benefícios Econômicos

8.2.1. Sob o aspecto econômico, a concessão tende a produzir efeitos positivos tanto para a Administração quanto para a economia local.

8.2.2. Espera-se que a exploração da área concedida contribua para:

I – geração de empregos diretos;

II – geração de empregos indiretos;

III – fortalecimento do comércio local;

IV – incremento da arrecadação tributária decorrente da atividade econômica desenvolvida;

V – atração de novos investimentos privados;

VI – fortalecimento do ambiente de negócios do Município;

VII – circulação de renda na economia local.

8.3. Benefícios Sociais



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

8.3.1. A solução adotada também apresenta relevante dimensão social, considerando que a ocupação regular do espaço público favorece sua conservação, amplia a oferta de atividades à população e estimula o desenvolvimento urbano.

8.3.2. Espera-se que a implantação do empreendimento proporcione:

I – melhoria da utilização do patrimônio público;

II – maior dinamização da área urbana;

III – ampliação da oferta de serviços relacionados ao objeto da concessão;

IV – incentivo ao empreendedorismo;

V – fortalecimento da economia municipal;

VI – valorização do entorno da Praça de Esportes.

9. DA ESTIMATIVA DA RECEITA E DA VANTAJOSIDADE

9.1. Receita Pública

9.1.1. A concessão permitirá ao Município perceber contraprestação financeira periódica pela utilização do bem público, cujo valor será definido em razão da proposta vencedora, observando-se o valor mínimo estabelecido a partir da avaliação constante do processo administrativo.

9.1.2. Além da receita direta, a Administração será beneficiada pelos investimentos privados realizados na área concedida, que resultarão na valorização do patrimônio público sem necessidade de aporte de recursos municipais.

9.2. Vantajosidade

9.2.1. A vantajosidade da solução decorre da conjugação dos seguintes fatores:

I – manutenção da propriedade pública;

II – realização de investimentos privados;

III – geração de receita ao Município;

IV – redução dos custos de manutenção;

V – incremento da atividade econômica;

VI – geração de empregos;

VII – preservação do patrimônio público;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

VIII – possibilidade de fiscalização permanente da execução contratual.

9.2.2. Conclui-se que a concessão proporciona relação custo-benefício significativamente superior às demais alternativas analisadas, especialmente quando comparada à manutenção do imóvel sem utilização ou à exploração direta pela Administração.

10. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE

10.1. Aspectos Ambientais

10.1.1. As atividades desenvolvidas pela futura concessionária deverão observar integralmente a legislação ambiental vigente, adotando medidas destinadas à prevenção de impactos negativos ao meio ambiente.

10.1.2. Sempre que exigido pela legislação específica, caberá à concessionária obter as licenças ambientais necessárias ao desenvolvimento das atividades.

10.2. Sustentabilidade

10.2.1. A futura contratação deverá estimular a adoção de práticas sustentáveis, tais como:

I – uso racional da água;

II – utilização eficiente da energia elétrica;

III – correta segregação e destinação dos resíduos sólidos;

IV – redução do consumo de materiais;

V – manutenção preventiva das instalações;

VI – preservação das áreas verdes eventualmente existentes;

VII – observância das normas de acessibilidade e inclusão.

11. DA MATRIZ DE RISCOS

11.1. Riscos da Administração

11.1.1. Permanecem sob responsabilidade da Administração os riscos relacionados:

I – à alteração superveniente do interesse público;

II – à edição de normas que impactem diretamente a concessão;

III – à necessidade de retomada do imóvel nas hipóteses legalmente admitidas.

11.2. Riscos da Concessionária



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

11.2.1. Constituem riscos ordinários da atividade econômica, assumidos integralmente pela concessionária:

- I – variação da demanda;
- II – custos operacionais;
- III – despesas trabalhistas;
- IV – despesas tributárias;
- V – despesas previdenciárias;
- VI – despesas de manutenção;
- VII – obtenção de licenças;
- VIII – riscos comerciais do empreendimento;
- IX – inadimplimento de clientes ou fornecedores;
- X – custos decorrentes da execução dos investimentos previstos no Plano de Negócios.

11.3. A Matriz de riscos completa está em anexo ao edital.

12. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DA ADMINISTRAÇÃO

12.1.

12.1.1. Antes da formalização da concessão, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- I – concluir a instrução do processo administrativo;
- II – aprovar o Estudo Técnico Preliminar;
- III – aprovar o Termo de Referência;
- IV – aprovar a minuta do Edital;
- V – aprovar a minuta contratual;
- VI – promover a publicação do procedimento licitatório;
- VII – designar os agentes responsáveis pela condução do certame;
- VIII – designar o gestor e o fiscal do futuro contrato.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

13. DA DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Viabilidade Técnica

13.1.1. A vistoria realizada pelo Departamento de Engenharia demonstrou que o imóvel apresenta condições aparentes compatíveis com sua utilização, não sendo identificadas anomalias estruturais visíveis que impeçam sua destinação à concessão pretendida, sem prejuízo das adaptações que serão promovidas pela futura concessionária.

13.2. Viabilidade Econômica

13.2.1. A solução apresenta viabilidade econômica por permitir que os investimentos necessários sejam suportados pelo concessionário, reduzindo significativamente a necessidade de aplicação de recursos públicos.

13.2.2. Simultaneamente, a Administração perceberá receita periódica decorrente da concessão, preservando a propriedade do imóvel e promovendo sua valorização ao longo da vigência contratual.

13.3. Viabilidade Administrativa

13.3.1. A Administração dispõe de estrutura suficiente para acompanhar, fiscalizar e gerir a execução contratual, por meio do gestor e do fiscal do contrato, assegurando o cumprimento das obrigações assumidas pela futura concessionária.

13.4. Viabilidade Jurídica

13.4.1. A solução mostra-se juridicamente viável, estando amparada pela legislação municipal pertinente, pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelas demais normas aplicáveis à gestão e à concessão de uso de bens públicos.

14. CONCLUSÃO

14.1. Após a realização dos estudos técnicos, da análise das alternativas disponíveis, da avaliação das condições do imóvel, do exame da viabilidade técnica, econômica, administrativa e jurídica, conclui-se que a **Concessão de Direito Real de Uso de parte da Praça de Esportes Francisco Monteiro dos Santos** representa a solução mais adequada para atender ao interesse público.

14.2. A alternativa selecionada possibilita a destinação eficiente de um bem público, preservando sua titularidade pelo Município, promovendo investimentos privados, estimulando a geração de emprego e renda, ampliando a arrecadação municipal e reduzindo os custos de manutenção suportados pela Administração.

14.3. O **Laudo de Vistoria Técnica elaborado pelo Departamento de Engenharia** reforça a viabilidade da contratação ao registrar que, durante a inspeção visual realizada, **não foram identificadas anomalias estruturais aparentes** que inviabilizem a utilização da área para a finalidade pretendida, servindo como importante elemento técnico de suporte à presente decisão administrativa.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Vermelho

CNPJ: 18.244087/0001-08

Av. Antônio Rocha, 291 – Centro – Ribeirão Vermelho / CEP: 37.264-000

www.ribeiraovermelho.mg.gov.br

Telefone: (35) 3867-1936

14.4. Diante dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela **viabilidade da instauração da Concorrência Pública**, recomendando-se o prosseguimento da fase preparatória com a aprovação deste ETP, do Termo de Referência, da minuta do Edital e da minuta do Contrato Administrativo, observadas as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal aplicável e dos princípios que regem a Administração Pública.

Ribeirão Vermelho, 13 de julho de 2026

Juciara Ferreira Gomes
Secretária de Administração e Fazenda