



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ÁREA REQUISITANTE

1.1. Departamento de Esportes

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2.1. Não há portaria de nomeação, ficando a cargo da equipe do Departamento de Esportes.

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

3.1. A contratação será regida pela Lei nº 14.133/21.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Inciso I)

4.1. Este estudo tem por objetivo a Concessão de direito real de uso, mediante licitação, do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente e de parte delimitada do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, com vistas à exploração, ampliação e manutenção de suas estruturas esportivas, incluindo a implementação de contrapartidas sociais e físicas.

4.2. Diante da insuficiência de recursos financeiros e humanos do município para realizar, de forma direta, os investimentos necessários, a parceria com a iniciativa privada se apresenta como uma alternativa viável e estratégica para assegurar melhorias na infraestrutura esportiva.

4.3. Com a ampliação e a implantação de novos equipamentos, objetiva-se não apenas fomentar a prática de atividades físicas e esportivas no Município de São João da Boa Vista, mas também promover, de forma significativa, a melhoria da qualidade de vida e das condições de saúde da população usuária dos espaços, especialmente por meio da execução das contrapartidas social e física, esta última a ser realizada no campo de futebol “Américo Guerreiro”.

5. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO (Inciso II)

5.1. Essa instrução normativa ainda será editada pela Administração Pública Municipal.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Inciso III)

6.1. Poderão participar do certame referente à presente concessão todas as pessoas jurídicas devidamente registradas na **Bolsa de Licitações e Leilões – BLL**, que possuam atividade econômica compatível com o objeto da concessão, estejam devidamente habilitadas para participação em procedimentos eletrônicos e tenham credenciado seus representantes na forma estabelecida pelo regulamento que disciplina a inscrição no referido cadastro.

6.2. Não poderão participar desta concessão:

6.2.1. aqueles que não atenderem às condições estabelecidas no edital e em seus anexos;

6.2.2. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade concedente, ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, bem como aqueles que sejam cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

6.2.3. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar em razão de sanção que lhe tenha sido aplicada;



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

- 6.2.4. empresas com falência decretada;
- 6.2.5. quando configuradas quaisquer das hipóteses de impedimento previstas no artigo 14 da Lei nº 14.133/2021;
- 6.2.6. demais situações de impedimento ou exigências previstas no edital da presente concessão.

6.3. Da Habilitação

- 6.3.1. Para fins de habilitação, deverão ser apresentados e analisados os documentos a seguir relacionados, destinados a comprovar a capacidade jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica da licitante, assegurando sua aptidão para assumir e executar as obrigações decorrentes da presente concessão, nos termos da legislação vigente:

6.3.1.1. Habilitação Jurídica

- 6.3.1.1.1. De acordo com a natureza jurídica da licitante, deverão ser apresentados os seguintes documentos, com vistas à comprovação de sua existência legal, regular constituição e legitimidade de seus representantes para a prática de atos jurídicos e assunção de obrigações:
 - a. Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual;
 - b. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias;
 - c. Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias;
 - d. Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
 - e. Decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
 - f. Em se tratando de sociedade cooperativa, ato constitutivo e estatuto atualizado e registrado na Junta Comercial, devendo o estatuto estar adequado à Lei Federal nº 12.690/2012; documentos de eleição ou designação dos atuais administradores; e registro perante a entidade estadual da Organização das Cooperativas Brasileiras, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 5.764/1971.

6.3.1.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

- 6.3.1.2.1. A licitante deverá comprovar sua regularidade fiscal, social e trabalhista, como condição de demonstração de idoneidade e conformidade com as obrigações legais, mediante a apresentação dos seguintes documentos:



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

- a. Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF.
 - b. Prova da inscrição no cadastro de contribuintes municipal, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
 - c. Comprovação de Regularidade perante as Fazendas:
 - c.1) Federal – através de apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional).
 - c.2) Estadual - através de Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual da sede ou domicílio do proponente (Débitos Inscritos).
 - c.3) Municipal - certidão dos Tributos Mobiliários relativos ao domicílio ou sede do proponente.
 - d. Certidão de Regularidade Fiscal (CRF) perante o Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço – FGTS, com prazo válido.
 - e. Prova de regularidade trabalhista, através de apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT (ou positiva com efeitos de negativa).
 - f. Declaração quanto ao cumprimento do disposto no artigo 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal.
- 6.3.1.2.2. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição.
- 6.3.1.2.3. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da microempresa e empresa de pequeno porte, a estas será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que a proponente for declarada vencedora do certame, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração Pública, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.
- 6.3.1.2.4. A não regularização da documentação no prazo previsto no item anterior implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, ou revogar a licitação.
- 6.3.1.2.5. Serão aceitas certidões negativas ou positivas com efeito de negativa, dentro do prazo de validade.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

6.3.1.2.6. No caso de participação por filial, os documentos deverão ser apresentados em nome desta, sem prejuízo da apresentação das certidões da matriz quando houver centralização de recolhimento.

6.3.1.3. **Habilitação Econômico-Financeiro**

6.3.1.3.1. A licitante deverá comprovar sua capacidade econômico-financeira, com vistas a assegurar condições de cumprir as obrigações contratuais durante toda a vigência da concessão, mediante:

- a. Certidão Negativa de Falência, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.
- b. Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado de Exercício e demais demonstrações contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de três meses da data de apresentação da proposta.

6.3.1.3.1.1. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação ficarão autorizadas a substituir os documentos mencionados no subitem acima pelo balanço de abertura e demonstrações contábeis relativas ao período de seu funcionamento.

6.3.1.3.1.2. Os documentos referidos na alínea b do subitem 6.3.1.3.1 limitar-se-ão ao último exercício no caso de a Pessoa Jurídica ter sido constituída há menos de 02 (dois) anos.

6.3.1.3.1.3. Os demonstrativos deverão ser apresentados devidamente registrados na Junta Comercial ou órgão equivalente, ou através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação.

6.3.1.3.1.3.1. Para a licitante que utiliza a escrituração contábil digital, poderá ser apresentada cópia dos Balanços Patrimoniais dos dois últimos exercícios sociais exigidos, acompanhados dos termos de abertura e encerramento, recibos de entrega digital na Receita Federal ou termo de autenticação da Junta Comercial.

6.3.1.3.2. A verificação da boa situação financeira do licitante será feita mediante a apuração de dois indicadores contábeis:

6.3.1.3.2.1. **Quociente de Liquidez Geral (QLG)**, assim composto:

$$QLG = \frac{AC + RLP}{PC + ELP}$$

Onde:

AC é o ativo circulante; **RLP** é o realizável em longo prazo; **PC** é o passivo circulante; **ELP** é o exigível em longo prazo



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

6.3.1.3.2.2. **Quociente de Liquidez Corrente (QLC)**, assim composto:

$$QLC = \frac{AC}{PC}$$

Onde:

AC é o ativo circulante; **PC** é o passivo circulante;

6.3.1.3.2.3. Os resultados das operações deverão ser iguais ou superiores a 01 (um) para o QLG e o QLC, e a comprovação se dará por meio de declaração expedida por profissional da área contábil que ateste o atendimento dos índices.

6.3.1.3.2.4. Tais índices visam aferir a solvência da licitante, reduzindo riscos de inadimplemento e garantindo maior segurança à execução contratual.

6.3.1.3.3. No caso de consórcio, os cumprimentos das exigências de qualificação econômico-financeira observarão, também, o seguinte:

6.3.1.3.4. Os índices de QLG e QLC deverão ser comprovados individualmente por cada empresa consorciada, vedado o somatório ou compensação de índices entre as empresas consorciadas, conforme Acórdão 584/2021 do TCU.

6.3.1.4. **Habilitação Técnica**

6.3.1.4.1. **Qualificação Técnico-Operacional**

6.3.1.4.1.1. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, a licitante deverá demonstrar experiência prévia mínima de 12 (doze) meses na gestão, administração e/ou operação de espaços esportivos, bem como na organização e execução de atividades esportivas compatíveis com o objeto da presente concessão.

6.3.1.4.1.2. A comprovação deverá evidenciar que a licitante possui condições técnicas e operacionais para desempenhar as atividades inerentes à gestão do espaço, incluindo a organização de atividades esportivas, manutenção das estruturas e atendimento adequado aos usuários e deverá ser feita por meio da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a aptidão da licitante, sendo indispensável que o documento indique o objeto e o período de execução.

6.3.1.4.1.2.1. Os documentos apresentados deverão estar redigidos em papel timbrado da entidade emitente, devidamente datados e assinados por seu representante legal ou responsável técnico;



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

6.3.1.4.1.3. A exigência de comprovação de experiência técnica justifica-se em razão da complexidade e da natureza do objeto da concessão, bem como da longa duração do contrato, previsto para o prazo inicial de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado por igual período. Dessa forma, torna-se imprescindível que a futura concessionária demonstre possuir capacidade técnico-operacional compatível com as obrigações a serem assumidas, a fim de garantir a adequada gestão do espaço esportivo e a preservação do patrimônio público, evitando-se eventuais prejuízos à Administração Municipal.

6.3.1.4.2. Comprovação de que possui pleno conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto desta licitação, mediante apresentação de **Atestado de Visita Técnica ou Declaração de Dispensa de Visita**.

6.3.1.4.3. Tal exigência tem por finalidade mitigar riscos decorrentes de desconhecimento das condições físicas e operacionais do local, sem restringir a competitividade, uma vez que a visita é facultativa.

6.4. Da Visita Técnica

6.4.1. A visita técnica destinada ao conhecimento das condições locais de execução da concessão é **FACULTATIVA**, podendo ser realizada mediante agendamento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas junto ao Departamento Municipal de Esportes, no horário das 08h às 11h e das 13h às 16h, pelos seguintes canais: telefone: (19) 3638-1270, e-mail: esportes@saojoao.sp.gov.br, ou presencialmente no endereço: Av. Rodrigues Alves, nº 595, Bairro Rosário, CEP 13870-320, São João da Boa Vista/SP.

6.4.1.1. A visita deverá ser realizada por representante devidamente credenciado pela empresa interessada e será acompanhada por representante designado pelo Departamento de Esportes.

6.4.1.2. Após a realização da visita técnica, o servidor público responsável pelo acompanhamento emitirá o respectivo Atestado de Visita Técnica, conforme modelo abaixo:

MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

Atestamos, para fins de participação no procedimento licitatório cujo objeto é a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO SISTEMA DE LAZER DO JARDIM SOL NASCENTE E DE PARTE DELIMITADA DO CAMPO DE FUTEBOL "AMÉRICO GUERREIRO"**, COM VISTAS À EXPLORAÇÃO, AMPLIAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SUAS ESTRUTURAS, INCLUINDO A IMPLEMENTAÇÃO DE CONTRAPARTIDAS FÍSICAS E SOCIAIS, promovido pelo Município de São João da Boa Vista/SP, que o(a) Sr.(a) _____, portador(a) do documento de identificação nº _____, representante da empresa _____, inscrita no CNPJ nº _____, telefone () _____, e-mail _____, realizou visita técnica aos locais objetos da concessão, em conformidade com o disposto no Termo de Referência, nesta cidade de São João da Boa Vista/SP, na data de ____/____/2026, declarando ter tomado conhecimento das



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

condições físicas, operacionais e estruturais do local.

Dados do servidor responsável pelo acompanhamento da visita:

Nome:

Matrícula:

Setor:

Assinatura:

- 6.4.1.3. A realização da visita técnica tem por finalidade permitir aos interessados a verificação das condições locais, bem como a avaliação das características físicas e operacionais necessárias à adequada execução do objeto.
- 6.4.1.4. A apresentação da proposta implicará pleno conhecimento das condições locais e das obrigações decorrentes da concessão, não podendo a licitante vencedora alegar posteriormente desconhecimento de quaisquer aspectos relacionados à execução do objeto.
- 6.4.1.5. Caso não seja constatado, no momento da visita técnica, impedimento para a execução do objeto, correrão por conta exclusiva da licitante todas as despesas decorrentes de eventuais adequações, adaptações ou intervenções que se fizerem necessárias à plena execução da concessão, considerando que a proposta apresentada deverá contemplar todos os custos necessários ao cumprimento integral das obrigações previstas no edital, no Termo de Referência e em seus anexos.
- 6.4.1.6. A empresa interessada que optar por não realizar a visita técnica deverá apresentar Declaração de Dispensa de Visita, assumindo integral responsabilidade por essa decisão e declarando possuir pleno conhecimento das condições de execução do objeto, conforme modelo abaixo:

MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE VISITA TÉCNICA

A empresa (NOME DA EMPRESA), inscrita no CNPJ nº _____, com sede à _____, neste ato representada por (NOME DO REPRESENTANTE LEGAL), portador(a) do documento de identidade nº _____ e CPF nº _____, na qualidade de (cargo/função na empresa), para fins de participação no procedimento licitatório cujo objeto é a CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO SISTEMA DE LAZER DO JARDIM SOL NASCENTE E DE PARTE DELIMITADA DO CAMPO DE FUTEBOL “AMÉRICO GUERREIRO”, COM VISTAS À EXPLORAÇÃO, AMPLIAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SUAS ESTRUTURAS, INCLUINDO A IMPLEMENTAÇÃO DE CONTRAPARTIDAS FÍSICAS E SOCIAIS, promovido pelo Município de São João da Boa Vista/SP, DECLARA, sob as penas da lei, que optou por não realizar a visita técnica ao(s) local(is) objeto da concessão, assumindo integral responsabilidade por essa decisão.

Declara, ainda, que possui pleno conhecimento das condições físicas, estruturais e operacionais do(s) local(is) de execução do objeto, bem como das exigências constantes do edital, do Termo de Referência e de seus anexos, não podendo alegar posteriormente desconhecimento dessas condições para eximir-se de quaisquer obrigações assumidas no âmbito da futura concessão.

Local e data: _____

Assinatura do representante legal

(Em papel timbrado da empresa)



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Inciso IV)

7.1. As áreas objeto da concessão possuem as seguintes localizações, descrições e dimensões:

7.1.1. Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente

- **Endereço:** Rua José Alfredo de Almeida, nº 100, CEP 13874-520, São João da Boa Vista/SP.
- **Área:** 15.844,40 m²
- **Equipamentos existentes:** casa de caseiro, cantina, vestiários, churrasqueira, dois campos de futebol society com grama sintético e uma quadra de areia.
- **Matrícula:** nº 16.617, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

7.1.2. Campo de Futebol “Américo Guerreiro” (parte delimitada)

- **Endereço:** Avenida Dr. Durval Nicolau esquina com a Rua Alcedino Tonizza, CEP 13874-686, São João da Boa Vista/SP.
- **Áreas:**
 - o Área Institucional II, com 7.544,58 m², matrícula nº 40.433.
 - o Sistema de Lazer “I”, com 6.422,00 m², matrícula nº 40.434.

7.1.2.1. No âmbito do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, a concessão abrangerá área máxima de até 300 m², destinada exclusivamente à construção e instalação de quiosque/lanchonete pela concessionária.

7.2. Intervenções obrigatórias no Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente

7.2.1. As intervenções obrigatórias no Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente, bem como as respectivas Diretrizes Técnicas, encontram-se detalhadas no **Anexo – Caderno de Encargos e Diretrizes Técnicas**.

7.3. Intervenções obrigatórias na parte delimitada do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”

7.3.1. As intervenções obrigatórias a serem executadas no Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, abrangendo tanto a contrapartida física quanto a área delimitada destinada ao quiosque/lanchonete, deverão observar as respectivas diretrizes técnicas estabelecidas no **Anexo – Caderno de Encargos e Diretrizes Técnicas**, onde se encontram detalhadas as especificações, parâmetros e condições para sua execução.

7.3.1.1. No que se refere ao quiosque/lanchonete a ser construído no Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, será admitida à licitante a sublocação, desde que previamente autorizada pela Administração Municipal, observados os critérios e condições previstos no contrato e na legislação aplicável ao uso de bens públicos, incluindo, obrigatoriamente, a manutenção das condições adequadas de higiene, segurança e regular funcionamento da estrutura.

7.4. Contrapartida social

7.4.1. Como condição essencial para a formalização e manutenção da concessão, a concessionária deverá assegurar a realização contínua de ações voltadas ao



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

interesse público, com foco na inclusão social e no acesso democrático às práticas esportivas e recreativas oferecidas no espaço concedido, conforme os seguintes critérios:

- 7.4.1.1. Garantir que, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento)** das vagas disponíveis em cada modalidade esportiva oferecida no local sejam destinadas, de forma gratuita, a moradores de São João da Boa Vista, durante todo o período de vigência da concessão.
- 7.4.1.2. Disponibilizar, sem qualquer custo aos beneficiários das vagas gratuitas, todos os materiais esportivos necessários à prática das modalidades ofertadas, assegurando a qualidade, a segurança e a reposição regular dos itens, conforme a demanda.
- 7.4.1.3. Oferecer, de maneira gratuita e regular, atividades físicas voltadas ao público adulto e à população idosa, tais como caminhada orientada, alongamento, dança, ginástica funcional, entre outras. As atividades deverão ser ministradas por profissional legalmente habilitado e seguir cronograma previamente definido, com ampla divulgação acessível à comunidade local.

7.5. O público estimado a ser atendido é de **200 atletas/dia**.

7.6. Os recursos humanos, materiais e operacionais necessários à execução do objeto da presente concessão serão definidos e disponibilizados pela concessionária, de acordo com suas necessidades e planejamento, devendo ser suficientes para garantir o adequado atendimento da demanda e o pleno cumprimento das obrigações previstas.

7.7. A concessão terá prazo de **20 (vinte) anos**, prorrogáveis uma vez por igual período mediante avaliação do cumprimento contratual e interesse público.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Inciso V)

8.1. **Solução 01:** Gestão direta do Sistema de Lazer pelo Departamento Municipal de Esportes

Análise: A assunção direta da gestão, operação e manutenção do Sistema de Lazer pelo Departamento Municipal de Esportes mostra-se, no momento, inviável sob os aspectos operacional, administrativo e financeiro. Atualmente, o Departamento não dispõe de quadro funcional suficiente para atender à demanda do local, especialmente no que se refere a técnicos esportivos, servidores administrativos e equipe operacional, necessários para o adequado funcionamento, manutenção e desenvolvimento das atividades no espaço. A adoção dessa solução exigiria a contratação de novos servidores, o que implicaria aumento significativo de despesas com pessoal, incluindo vencimentos, encargos sociais e demais benefícios próprios do regime do serviço público. Destaca-se que tais despesas tendem a crescer progressivamente ao longo do tempo, em razão da incidência de vantagens previstas na legislação aplicável, como adicionais por tempo de serviço, entre outros. Além disso, a gestão direta pelo Município demandaria investimentos imediatos em reformas, ampliações, adequações estruturais e manutenção das instalações, para os quais o Município não dispõe, no momento, de recursos financeiros suficientes para sua execução. Dessa forma, conclui-se que a gestão direta do espaço pelo Poder



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

Público não se apresenta como alternativa viável, diante das limitações orçamentárias e da insuficiência de recursos humanos atualmente disponíveis.

8.2. **Solução 02:** Concessão de Direito Real de Uso do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente

Análise: A concessão de direito real de uso do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente apresenta-se como alternativa viável e eficiente para a gestão, manutenção, ampliação e exploração das estruturas existentes, permitindo que a iniciativa privada realize investimentos no espaço, garantindo sua adequada utilização e conservação. Por meio da concessão, será possível transferir ao concessionário a responsabilidade pela administração, manutenção, eventuais ampliações e exploração econômica das estruturas, mediante o cumprimento de contrapartidas físicas e sociais previamente estabelecidas pelo Município. Esse modelo possibilita, ainda, que sejam promovidas melhorias na infraestrutura, sem a necessidade de investimento direto imediato por parte do Poder Público. Adicionalmente, a concessão permite maior flexibilidade administrativa e operacional, possibilitando que o concessionário adote modelos de gestão mais dinâmicos e adequados à realidade do espaço, respeitando sempre as diretrizes e condições estabelecidas pelo Município. Dessa forma, a concessão configura-se como solução que concilia a preservação do interesse público com a viabilidade econômica e operacional da gestão do equipamento público.

8.3. No levantamento de mercado, foram identificadas experiências similares adotadas por outros entes públicos, inclusive no próprio Município de São João da Boa Vista/SP, por meio da Concorrência nº 011/2011, bem como em outros municípios, tais como Belo Horizonte/MG (Concorrência nº 003/2023), Doutor Ricardo/RS (Concorrência nº 002/2022), Honório Serpa/PR (Concorrência nº 01/2024), Agudos/SP (Concorrência nº 007/2024), Planalto/SP (Concorrência nº 004/2023) e Barbosa/SP (Concorrência nº 011/2024). A análise dessas experiências demonstra que o modelo de concessão de uso de espaços públicos destinados a atividades esportivas e de lazer tem sido amplamente adotado pela Administração Pública, mostrando-se alternativa eficaz para garantir a adequada gestão, manutenção e aproveitamento desses equipamentos. As cópias da documentação relativa às referidas experiências encontram-se apensadas ao presente processo administrativo, para fins de consulta e referência.

8.4. Diante das análises realizadas, opta-se pela adoção do modelo de concessão onerosa ao concessionário, considerando as vantagens administrativas, operacionais e econômicas ao Município.

8.5. Esse modelo possibilita a transferência ao particular da responsabilidade pela gestão, manutenção e adequada utilização do espaço público, permitindo a realização de investimentos necessários à conservação, ampliação e melhoria das estruturas existentes, sem a necessidade de dispêndio de recursos públicos por parte do Município. Além disso, viabiliza a implementação de contrapartidas físicas e sociais, voltadas ao atendimento da população e ao fortalecimento das atividades esportivas e de lazer no município.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

8.6. Do critério de julgamento Técnica e Preço

- 8.6.1. Considerando as características do objeto, que **envolvem não apenas a exploração econômica do espaço, mas também a gestão adequada de equipamento público destinado à prática esportiva** e recreativa, entende-se que a escolha do concessionário não deve se basear exclusivamente na proposta econômica. Dessa forma, será adotado o critério de julgamento pelo tipo **técnica e preço**, de modo a possibilitar a avaliação conjunta da proposta financeira e da capacidade técnico-operacional da licitante, especialmente no que se refere à experiência na gestão de espaços esportivos, à qualidade do plano de investimentos apresentado, às propostas de manutenção, ampliação e dinamização das atividades no local, bem como à execução das contrapartidas sociais previstas.
- 8.6.2. A adoção desse critério visa assegurar que a futura concessionária possua condições técnicas, operacionais e gerenciais compatíveis com a complexidade do objeto, garantindo a adequada administração do espaço, a preservação do patrimônio público e a oferta de serviços de qualidade à comunidade.
- 8.6.3. Assim, o modelo proposto **permite conciliar vantagem econômica para o Município com a seleção da proposta mais qualificada para a gestão do equipamento público, assegurando maior eficiência, sustentabilidade da concessão e atendimento ao interesse público.**

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. O valor mínimo para atendimento dessa demanda será de **R\$ 6.307.580,18** (seis milhões, trezentos e sete mil, quinhentos e oitenta reais e dezoito centavos), conforme Quadro de Referências Orçamentárias constante no Caderno de Encargos e Diretrizes Técnicas (Anexo).

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Inciso VII)

- 10.1. A proposta consiste na formalização de concessão de direito real de uso dos imóveis públicos, por meio de processo licitatório, com a exigência de contrapartidas físicas e sociais por parte da concessionária.
- 10.2. Essa medida tem como principais objetivos:
 - 10.2.1. Manutenção do imóvel público;
 - 10.2.2. Fomentar o esporte local;
 - 10.2.3. Ampliar a infraestrutura esportiva do município;
 - 10.2.4. Promover a inclusão de novas modalidades esportivas;
 - 10.2.5. Contribuir para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar da comunidade sanjoanense.
- 10.3. A concessão possibilitará à empresa vencedora a exploração econômica dos espaços, com geração de receitas por meio da locação das quadras esportivas e da área destinada ao quiosque/lanchonete no Campo de Futebol, bem como pela oferta de aulas de modalidades esportivas compatíveis com as estruturas existentes; podendo ainda contemplar a implantação e exploração de outras atividades e estruturas complementares, mediante prévia aprovação do Município. A exploração econômica ficará condicionada, em contrapartida, à execução de melhorias na estrutura física do Campo de



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

Futebol “Américo Guerreiro” e à implementação de ações de interesse público, de modo a assegurar benefícios diretos, contínuos e mensuráveis à população.

- 10.4. Adicionalmente, o Município não terá custos com a manutenção dos locais concedidos, tampouco com a designação de servidores efetivos para tal finalidade, assegurando uma gestão mais eficiente e sustentável dos equipamentos públicos.

10.5. Da Dispensa de Garantia Contratual

10.5.1. Destaca-se que, para a presente concessão, a exigência de garantia contratual fica dispensada.

10.5.2. A dispensa da garantia contratual fundamenta-se nas características específicas do objeto, que se trata de concessão de direito real de uso de bem público, na qual os principais investimentos necessários à execução do contrato serão realizados diretamente pela concessionária, por sua conta e risco, sem aporte financeiro direto por parte do Município.

10.5.3. Ressalta-se que o modelo adotado já incorpora mecanismos próprios de mitigação de riscos, uma vez que:

a) a concessionária será responsável integral pela execução, manutenção e conservação das estruturas, respondendo diretamente por eventuais inadimplementos;

b) há previsão de contrapartidas físicas e sociais obrigatórias, cujo cumprimento será fiscalizado continuamente pela Administração;

c) o inadimplemento contratual poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, inclusive a rescisão da concessão, com a retomada do bem público pelo Município, sem prejuízo das penalidades cabíveis;

d) os investimentos realizados pela concessionária permanecem vinculados ao interesse público, incorporando-se ao patrimônio público ao término da concessão.

10.5.4. Ademais, a não exigência de garantia contratual visa ampliar a competitividade do certame, evitando a imposição de custos adicionais às licitantes, o que poderia restringir a participação de interessados e comprometer a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e competitividade previstos na Lei nº 14.133/21.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Inciso VIII)

11.1. A presente concessão abrangerá a totalidade do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente e uma parte previamente delimitada do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, não sendo, portanto, objeto de parcelamento.

11.2. A unificação dessas áreas em uma única concessão visa ampliar o potencial de uso e de exploração econômica do espaço, tornando o projeto mais atrativo para empresas interessadas em realizar investimentos na melhoria da infraestrutura esportiva.

11.3. Sob a ótica administrativa, a condução de um único processo licitatório proporciona ganhos de eficiência, com economia de recursos públicos, maior celeridade nos trâmites e menor complexidade na gestão contratual. Além disso, a medida contribui para a redução das demandas relacionadas à fiscalização e ao acompanhamento do contrato por parte da Administração Pública.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes
Gabinete do Diretor

12. RESULTADOS PRETENDIDOS (Inciso IX)

- 12.1. A presente concessão visa promover a requalificação, gestão eficiente e dinamização do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente e de parte delimitada do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, gerando impactos sociais positivos para a população e benefícios econômicos para o poder público. Os principais resultados esperados incluem:
- 12.1.1. **Revitalização e manutenção contínua do Sistema de Lazer do Jardim Sol Nascente e da parte delimitada do Campo de Futebol “Américo Guerreiro”**, assegurando a conservação, segurança e qualidade das estruturas físicas e equipamentos esportivos, sem gerar ônus direto ao erário municipal.
 - 12.1.2. **Execução da reforma e reestruturação completa do Campo de Futebol Américo Guerreiro**, como contrapartida física obrigatória da concessionária, resultando na recuperação de um importante espaço público voltado ao esporte e lazer da população sanjoanense.
 - 12.1.3. **Ampliação da oferta de atividades esportivas e recreativas**, com a obrigação da concessionária de destinar, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) das vagas disponíveis em cada modalidade esportiva oferecida no espaço concedido, de forma gratuita, a moradores de São João da Boa Vista**, durante todo o período de vigência da concessão.
 - 12.1.4. **Garantia de acesso gratuito a todos os materiais esportivos necessários para a participação nas modalidades oferecidas nas vagas gratuitas**, com qualidade, segurança e reposição regular, conforme a demanda.
 - 12.1.5. **Implementação de atividades regulares e gratuitas voltadas ao público adulto e, especialmente, à população idosa**, incluindo ações como **caminhada orientada, alongamento, dança, ginástica funcional**, entre outras modalidades de atividade física. As aulas deverão ser conduzidas por profissionais legalmente habilitados, seguindo um cronograma previamente definido e com ampla divulgação junto à comunidade local.
 - 12.1.6. **Promoção da inclusão social, do bem-estar e da qualidade de vida da comunidade sanjoanense**, ampliando o acesso da população a práticas esportivas, de lazer e de saúde.
 - 12.1.7. **Fomento à sustentabilidade da gestão dos espaços públicos esportivos**, por meio de um modelo de concessão que alia investimento privado, contrapartidas sociais e melhoria contínua da infraestrutura pública.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (Inciso X)

- 13.1. Garantir que o gestor e o fiscal de contratos do Departamento Municipal de Esportes (DES) acompanhem rigorosamente o cumprimento de todas as cláusulas contratuais estabelecidas na presente concessão, mantendo atenção permanente aos prazos, obrigações e responsabilidades previstos no contrato.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (Inciso XI)

15.

- 15.1. Não existem contratações correlatas ou interdependentes para esta licitação.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Esportes

Gabinete do Diretor

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (Inciso XII)

- 16.1. Os objetos desta concessão de uso são classificados como de baixo risco ambiental, considerando-se a natureza e a finalidade dos espaços públicos envolvidos.
- 16.2. O concessionário será integralmente responsável pela destinação adequada de todos os resíduos sólidos gerados, sejam eles de natureza orgânica ou reciclável, observando a legislação ambiental vigente e as diretrizes municipais de gestão de resíduos.
- 16.3. Compete ao concessionário a gestão eficiente e responsável dos recursos naturais, com especial atenção ao consumo de água e energia elétrica, devendo adotar medidas que visem à redução de desperdícios e ao uso consciente desses recursos.
- 16.4. Caso sejam realizadas obras de ampliação ou novas edificações, o concessionário deverá atender aos seguintes requisitos, visando à prevenção e mitigação de eventuais impactos ambientais:
 - Obtenção de **licenciamento ambiental**, sempre que exigido pelos órgãos competentes;
 - Adoção de medidas de mitigação ambiental, compatíveis com a natureza da intervenção;
 - Implementação de práticas sustentáveis, tais como reutilização de materiais, uso de tecnologias de baixo impacto e controle de emissão de poluentes.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Inciso XIII)

- 17.1. Diante da análise apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, considera-se viável e adequada a concessão de uso dos referidos espaços públicos, por compreender que a medida proporcionará benefícios relevantes à coletividade, além de promover a otimização e o uso eficiente das áreas públicas envolvidas.

São João da Boa Vista, 13 de março de 2026.

VANESSA SILVA

Agente Administrativo

Responsável pela elaboração do ETP

RODOLFO HERRERA FELIPE

Diretor do Departamento de Esportes