ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº: 3/2025 - RETOMADA/GAC-22786

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 202319222001839.

Estudo: Concessão de uso de bem público para exploração de atividade econômica à iniciativa privada.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

1.2. Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao interesse público.

1.3. Além deste fundamento, convém destacar que o local almejado é o Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON), cuja jurisdição anterior estava sob os cuidados da Agência Estadual de Turismo, passando a integrar o rol de atribuições da Secretaria de Estado da Retomada, conforme o art. 124, da Lei Estadual nº 21.792, de 16 de Fevereiro de 2023, se não, vejamos:

> Art. 124. A Diretoria do Espaço Oscar Niemeyer, antes integrante da Agência Estadual de Turismo – GOIÁS TURISMO, passa a pertencer à estrutura da RETOMADA.

1.4. Para tanto, com o objetivo de administrar o Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON), criou-se no âmbito da Secretaria de Estado da Retomada a Superintendência do Espaço Oscar Niemeyer, conforme o art. 34, do Decreto Estadual nº 10.387, de 09 de Janeiro de 2024.

1.5. Ou seja, além da execução da política pública relacionada à geração de emprego e renda, além da dos investimentos no Estado de Goiás, o local no qual se pretende executar o projeto em destaque se encontra, atualmente, aos cuidados da Secretaria de Estado da Retomada.

1.6. Salienta-se que o Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON) possui uma área localizada no bloco da Biblioteca/Administração que é destinada à instalação de um restaurante ou atividades afins. No entanto, atualmente, esta área encontra-se sem utilização, gerando dispêndios aos cofres públicos, pois necessário se faz a manutenção periódica da estrutura.

1.7. Com o propósito de se fazer a utilização racional do espaço público, aliando-se ao intuito de acrescentar atividade gastronômica às atividades culturais e turísticas que já ocorrem no CCON, cabe ao Poder Concedente ampliar e melhorar os serviços e equipamentos existentes, dotando-os de instalações e estruturas que proporcionem um ambiente adequado e eficaz.

1.8. Assim, surge a oportunidade da utilização desse espaço hoje inutilizado, aumentando mais uma atividade ao equipamento Centro Cultural Oscar Niemeyer, permitindo o incremento da capacidade receptiva dos visitantes e usuários do local, com o intuito de garantir que o equipamento mantenha o padrão de ambientação e conforto capaz de cumprir seus

objetivos, bem como, possa gerar renda e possibilitar emprego.

1.9. Deste modo, a presente concessão, além do incremento de receita ao erário com a exploração comercial eficaz e profissionalizada do equipamento, presta-se a atender à necessidade de colocar à disposição dos visitantes e usuários a opção de locais para desfrutar de refeições, lanches, cafés e alimentação de uma forma geral.

1.10. Enfatiza-se, por derradeiro, que a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, motivadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao interesse público.

1.11. Convém salientar que esta pretendida contratação apresenta conformidade com os Programas e Ações do PPA 2024-2027 relacionados às atribuições desta Pasta, em conformidade com as suas competências, nos termos da Lei nº 22.317, 18 de outubro de 2023.

1.12. Para tanto, justifica-se a contratação pela necessidade de se colocar à disposição de toda a população, o espaço no Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON), em especial, a área localizada no bloco da Biblioteca/Administração que é destinada para a instalação de um restaurante ou atividades afins, dando utilidade para o espaço público.

1.13. A utilização racional do espaço público, conforme exposto, otimizará o uso do equipamento, ampliando as possibilidades de visitação e fomentando o turismo gastronômico no Centro Cultural Oscar Niemeyer (CCON). Dessa forma, o projeto conferirá utilidade pública ao objeto, promovendo um impacto positivo na comunidade.

1.14. A ausência da utilização do respectivo setor do equipamento público gera gastos aos cofres públicos, haja vista que se faz necessário a manutenção periódica da estrutura, ou seja, é um dispêndio possível de ser revertido ao Estado, a partir de sua utilização.

1.15. Por fim, a pretendida contratação apresenta conformidade com os Programas e Ações do PPA 2024-2027, nos termos da Lei nº 22.317, 18 de outubro de 2023.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1. A seguir segue a descrição resumida do objeto a ser contratado, definido após a realização de estudo técnico preliminar: **Fornecimento de Bens e Materiais e Serviços - Concessão de uso de bem público para exploração de atividade econômica.**

2.2. A CONCESSÃO DE USO de espaço para exploração de atividade econômica à iniciativa privada para a realização das tarefas de investimentos, gestão, operação, manutenção e exploração econômica da ÁREA DA CONCESSÃO, de acordo com os perímetros descritos e detalhados no ANEXO C.3 – PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONCESSÃO e ANEXO C.4 – PLANTA BAIXA ÁREA DE APOIO RESTAURANTE, incluindo a elaboração de projetos, com o objetivo de nela implantar um Restaurante no Centro Cultural Oscar Niemeyer.

2.3. **Justificativa da escolha da solução:**

2.3.1. A análise das opções oferecidas pelo mercado, conforme relatado neste ETP, demonstra que a solução escolhida é a que melhor atende à finalidade pública, especialmente quando considerado a possibilidade em se dar destinação pública específica ao espaço delimitado no equipamento público que, atualmente, não possui utilização e onera os cofres públicos do Estado, afetando-o com uma finalidade específica, passando a possibilitar a sua utilização ao interesse de toda a coletividade.

2.4. **Vigência do contrato:**

2.4.1. O prazo de vigência contratual é de 10 (dez) anos, contados imediatamente a partir da assinatura do Termo de Contrato, nos termos do Título III, Capítulo V, da Lei Federal nº 14.133 de abril de 2021.

2.4.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado a critério das PARTES, por igual período ou inferior, até o limite de 20 (vinte) anos, mediante celebração de Termo Aditivo, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Edital e na legislação vigente à data de sua celebração.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os valores referenciais estimados da contratação, unitários e totais, aferidos conforme Laudo de Avaliação para

Locação n.º 42/2024, são os seguintes:

Descrição do item 001 Código 5206 - Uso de Áreas, Bens e Espaços Públicos, permissão oneroso (a), de faixa de domínio para exploração comercial de restaurante.	
Informações Adicionais Concessão onerosa para a implantação de restaurante na cobertura do prédio da Biblioteca do Centro Cultural Oscar Niemeyer - CCON	
Período (Meses)	120
Quantidade	1
Unidade	serviço (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Centro Cultural Oscar Niemeyer - CCON
Diferença Mínima	R$ 10,00
Valor Unitário Mínimo de Outorga Fixa	R$ 28.012,73 (vinte e oito mil doze reais e setenta e três centavos)
Valor Total	R$ 4.152.502,46 (quatro milhões, cento e cinquenta e dois mil quinhentos e dois reais e quarenta e seis centavos)

3.2. No caso em tela, trata-se da concessão de uso de um espaço em prédio público para a instalação de um restaurante. A presente concessão de uso não se enquadra nos casos em que se exige a realização de levantamento de mercado, conforme preconiza o inciso VII do art. 13 do Decreto Estadual nº 10.207/2023.

3.3. A justificativa para a ausência de levantamento de mercado reside no fato de que, o valor da concessão de uso do espaço em questão, não será determinado com base em preços de mercado, mas sim, por meio de Laudo de Avaliação para Locação nº 042/2024, elaborado pela Gerência de Avaliação de Imóveis (GEAVA), em que foi estimado o valor total para a concessão de R$ 3.156.363,60 (três milhões, cento e cinquenta e seis mil trezentos e sessenta e três reais e sessenta centavos), atualização via IGPM perfaz o total de R$ 4.152.502,46 (quatro milhões, cento e cinquenta e dois mil quinhentos e dois reais e quarenta e seis centavos).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos necessários à contratação, com vistas ao atendimento da demanda, são os seguintes:

4.2. **Requisitos mínimos de qualidade:**

4.2.1. A presente contratação deverá atender, incluindo os requisitos mínimos do Termo de Referência (71284517), a proposta mais vantajosa mediante competição, zelando-se sempre pela contratação da melhor qualidade técnica possível com a maior oferta econômica.

4.2.2. A descrição dos requisitos no Termo de Referência (71284517) se limitam aos critérios indispensáveis ao atendimento da necessidade, assegurando a competitividade do certame e a otimização da eficiência na contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. A presente contratação deverá atender ao que determina na Lei Federal n° 14.133/2021 e demais leis e resoluções cabíveis.

5.1.1. O objeto contratado deverá estar em conformidade com as normas técnicas nacionais e leis vigentes para a aquisição, instalação e operação dos equipamentos, bem como, as normas técnicas específicas da associação brasileira de normas técnicas - ABNT, as normas regulamentadoras do trabalho e demais normas vigentes aplicáveis.

5.2. **Requisitos tecnológicos:**

5.2.1. O objeto a ser contratado deverá ser compatível com as referências especificadas no Termo de Referência (71284517).

5.3. **Requisitos de segurança:**

5.3.1. O objeto a ser contratado deverá obedecer a todos os requisitos de segurança legais e normativos, incluindo a apresentação de um Plano de Segurança, Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas, Plano de Remoção Emergencial e Plano de Conscientização e Inclusão.

5.4. **Requisito de sustentabilidade:**

5.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e, o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam

o perímetro do CCON-GO

6. RESULTADOS PRETENDIDOS

6.1. Considerando que as contratações públicas devem buscar resultados positivos para a Administração, são apontados os resultados pretendidos, em termos de eficiência, eficácia, efetividade e economicidade, em busca do melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como de desenvolvimento nacional sustentável.

6.2. Assim, a presente contratação pretende alcançar o(s) seguinte(s) resultado(s):

a) Funcionamento da máquina pública, qual seja, o Centro Cultural Oscar Niemeyer, em especial, o bloco da Biblioteca/Administração que é destinada para a instalação de um restaurante ou afins;

b) Promoção da cultura gastronômica;

c) Redução aos gastos dos cofres públicos.

7. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

7.1. Tendo em vista a natureza do objeto que se pretende contratar, é necessário que a CONCESSIONÁRIA, no âmbito de suas atividades, atenda aos critérios e políticas de sustentabilidade ambiental, sem prejuízo da observância das boas práticas e das normas pertinentes.

7.2. A implementação de processos e sistemas otimizados tendo como base os pilares econômico, social e ambiental, garantem alinhamento com práticas que fortalecem a questão ecológica, apoiem o desenvolvimento social e garantam custos otimizados.

7.3. Assim, o projeto deverá ter, como premissa, os conceitos de sustentabilidade, em seu sentido mais amplo. Proporcionando assim um desenvolvimento capaz de suprir as necessidades atuais sem impactar nas gerações futuras.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

8.1. A Administração Pública deverá tomar todas as providências previamente à formalização da contratação, visando à disponibilização da solução contratada em sua plenitude e ao alcance das finalidades da contratação.

8.2. Na presente contratação, foi delimitada a necessidade de providências pelo PODER CONCEDENTE, conforme estipuladas no item 9.2, Termo de Referência (71284517).

8.3. No que tange a necessidade de serem tomadas providências para adequação do ambiente da instituição, frisa-se que não há necessidade de adequação da organização para que a contratação surta seus efeitos.

8.4. Ademais, pela característica do objeto aqui tratado, será designado um servidor responsável pela fiscalização e acompanhamento dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA. A designação, formalizada por portaria, poderá ocorrer a qualquer tempo, abrangendo tanto as instalações quanto a operação e ao cumprimento de condicionantes de qualidade.

9. AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em virtude de todo o exposto, o presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação do **Fornecimento de Bens e Materiais e Serviços para a Concessão de uso de bem público voltados a exploração de atividade econômica**, mostra-se necessária e viável tecnicamente, tendo em vista a imprescindibilidade da contratação e o adequado atendimento às demandas apresentadas.

9.2. Além do mais, os custos previstos são compatíveis e atendem à economicidade, os riscos envolvidos são administráveis, e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados, necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

9.3. Assim sendo, a Equipe de Planejamento **declara a viabilidade desta contratação** para o atendimento da necessidade a que se destina, consoante disposto na Lei Federal nº 14.133 de abril de 2021 e no Decreto Estadual n° 10.207 de janeiro de 2023.

Lariza Cori Thomaz Nogueira
Gerente de Administração de Concessões

Documento assinado eletronicamente por **LARIZA CORI THOMAZ NOGUEIRA**, **Gerente**, em 18/03/2025, às 19:04, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site **http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1** informando o código verificador **71284437** e o código CRC **1AF7ACD0**.

GERÊNCIA DE PARCERIAS E CONVÊNIOS
RUA 82 n.º 400, PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 2º ANDAR, ALA LESTE - Bairro SETOR CENTRAL - GOIÂNIA - GO - CEP 74015-908.

Referência:
Processo nº 202319222001839

SEI 71284437