



ANEXO VI

ESTUDO SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA DA CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA PRAÇA DE ESPORTES MUNICIPAL

1. OBJETO

O presente Estudo Simplificado de Avaliação Econômica tem por finalidade subsidiar e fundamentar a definição do valor mínimo mensal da outorga referente à concessão onerosa de uso da Praça de Esportes Municipal, situada na Rua Delcídes Ferreira da Silva, nº 317, Centro, São Bento Abade/MG, objeto do Processo Administrativo nº 097/2026 – Concorrência nº 05/2026.

A concessão compreende a utilização, administração, manutenção, conservação e exploração do espaço pelo particular, observadas as condições, obrigações, limitações e finalidades estabelecidas no edital, no Projeto Básico e no respectivo instrumento contratual.

O presente estudo busca, portanto, estabelecer parâmetro econômico razoável para a fixação do valor mínimo da outorga, considerando não apenas o valor de utilização do imóvel, mas também a natureza específica da concessão e os relevantes encargos econômicos e operacionais que serão assumidos pelo futuro concessionário.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação econômica destina-se à definição de parâmetro mínimo razoável para a remuneração mensal a ser paga ao Município pela utilização e exploração do bem público, buscando compatibilizar a adequada valorização do patrimônio municipal com a viabilidade econômica da concessão.

A definição do valor mínimo deve evitar, de um lado, a estipulação de quantia excessivamente elevada, capaz de comprometer a atratividade e a competitividade do certame e, de outro, a fixação de valor incompatível com as características e possibilidades de exploração econômica do imóvel.

Deve-se considerar, ainda, que a contrapartida econômica da concessão não se limita ao valor mensal diretamente recolhido aos cofres municipais, uma vez que o futuro concessionário assumirá diversas despesas relacionadas à administração, funcionamento, conservação e manutenção da Praça de Esportes.



Por essa razão, a avaliação deve considerar a concessão em sua integralidade, levando em conta tanto a remuneração mensal devida ao Município quanto os encargos econômicos transferidos ao particular.

3. METODOLOGIA ADOTADA

Para definição do valor mínimo da concessão, adotou-se, de forma simplificada, o método comparativo de mercado, utilizando-se como referência valores praticados em locações de imóveis e espaços privados destinados a atividades comerciais, recreativas, esportivas, de lazer ou de prestação de serviços, existentes no Município ou na região.

A utilização dos valores de locação possui finalidade exclusivamente comparativa, constituindo parâmetro para aferição do valor econômico da utilização privada de determinado espaço, não significando que a relação jurídica objeto do presente procedimento possua natureza de locação.

O objeto permanece caracterizado como concessão onerosa de uso de bem público, submetido às condições e encargos estabelecidos pela Administração Municipal. Para composição da pesquisa poderão ser utilizados anúncios imobiliários, consultas a imobiliárias e corretores, avaliações, propostas, declarações ou outros elementos idôneos que permitam identificar os valores praticados no mercado. Preferencialmente, deverão ser considerados imóveis situados no Município de São Bento Abade/MG. Na hipótese de inexistência ou insuficiência de imóveis com características semelhantes, poderão ser utilizados imóveis localizados em municípios próximos, mediante avaliação das diferenças existentes.

A comparação não pressupõe identidade absoluta entre os imóveis pesquisados e a Praça de Esportes Municipal, uma vez que o objetivo é obter referencial econômico razoável para a utilização privada de espaços imobiliários, considerando posteriormente as particularidades e os encargos específicos da concessão.

Os valores utilizados como parâmetro foram de contratos em que a Prefeitura de São Bento Abade-MG paga em 2 de seus aluguéis:

Processo 019/2026 – aluguel de Imóvel para utilização da Polícia Militar: R\$ 1.140,00 (mil cento e quarenta reais)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO ABADE - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ-17.877.176/0001- 29

Fone: 0 35 3236-1213**

Rua Odilon Gadbem dos Santos, nº 100 – Centro, São Bento Abade/MG

Email: licitacao@saobentoabade.mg.gov.br



Processo 045/2025 (renovado) – aluguel de Imóvel para fábrica: R\$ 1.000,00 (mil reais)

Os valores encontrados constituirão referência inicial para a análise, devendo ser ponderados pelas características específicas do imóvel público e, principalmente, pelos encargos econômicos e operacionais que serão assumidos pelo futuro concessionário e pelas ofertas imobiliárias no Município.

4. PARTICULARIDADES ECONÔMICAS DA CONCESSÃO

Embora os valores praticados em locações de imóveis e espaços semelhantes sejam utilizados como referência de mercado, a Administração deve considerar que a presente concessão possui características próprias que a diferenciam substancialmente de uma locação comercial convencional.

A Praça de Esportes Municipal possui estrutura física ampla e diversificada, compreendendo piscinas, quadras, banheiros, áreas de convivência, espaços destinados à exploração de atividades complementares e demais instalações que exigem manutenção permanente, limpeza e adequada conservação.

O concessionário não assumirá apenas o pagamento mensal da outorga. Ficará responsável, ainda, por parcela significativa dos custos necessários ao regular funcionamento e à preservação do patrimônio público.

Conforme estabelecido no Projeto Básico e demais documentos da contratação, caberá ao concessionário arcar com despesas relacionadas à conservação e limpeza do espaço, manutenção das piscinas, quadras, banheiros e demais dependências, fornecimento de materiais de higiene e limpeza, pagamento de água e energia elétrica, além das demais despesas necessárias à adequada utilização e funcionamento das instalações. Também serão de responsabilidade do particular os custos relacionados à manutenção preventiva e corretiva dos espaços e equipamentos, pessoal necessário à operação das atividades, obtenção das licenças e autorizações exigíveis e demais providências indispensáveis à utilização regular e segura do imóvel. Trata-se, portanto, de estrutura pública que demanda elevado e contínuo custo de manutenção, circunstância que deve necessariamente ser considerada na definição do valor mínimo da concessão.



Tais obrigações possuem expressão econômica própria e representam parcela relevante da contrapartida assumida pelo futuro concessionário durante toda a vigência contratual. Assim, a contrapartida econômica da concessão não pode ser analisada exclusivamente pelo valor mensal pago diretamente ao Município. Deve ser considerada a totalidade dos encargos assumidos pelo particular, inclusive despesas de manutenção, conservação e funcionamento que, na ausência da concessão, permaneceriam direta ou indiretamente sob responsabilidade da Administração Municipal.

Por essa razão, o valor mínimo mensal da outorga foi estabelecido em patamar moderado, justamente em consideração aos expressivos custos de manutenção, conservação e operação do espaço que serão integralmente assumidos pelo concessionário. Não se mostra economicamente adequado equiparar simplesmente a outorga mensal ao valor integral de locação de imóvel particular semelhante e, simultaneamente, transferir ao concessionário todos os custos necessários à manutenção de uma estrutura pública das dimensões e características da Praça de Esportes Municipal. A utilização dos valores de locação deve, portanto, funcionar como parâmetro inicial de mercado, sobre o qual incidirá análise das peculiaridades da concessão e dos encargos transferidos ao particular.

5. DA POSSIBILIDADE DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO ESPAÇO

Na avaliação do valor mínimo também deve ser considerada a possibilidade de exploração econômica da Praça de Esportes pelo futuro concessionário, nos limites estabelecidos pelo edital e pelo contrato.

A exploração econômica constitui elemento relevante para a sustentabilidade da concessão, permitindo ao particular obter receitas destinadas ao custeio das despesas operacionais, de conservação e manutenção do espaço, bem como à remuneração da atividade empresarial desenvolvida. Entretanto, a existência de possibilidade de obtenção de receitas não afasta a necessidade de consideração dos custos envolvidos.

A análise deve observar o equilíbrio entre as receitas potencialmente obtidas pelo concessionário e as despesas necessárias para manter em funcionamento toda a estrutura da Praça de Esportes, especialmente piscinas, quadras, banheiros, áreas comuns e demais instalações.



Além das despesas ordinárias inerentes à atividade empresarial, o particular assumirá encargos diretamente relacionados à preservação de patrimônio pertencente ao Município, circunstância que distingue a concessão de uma simples autorização para exploração comercial de determinado espaço. Dessa forma, a possibilidade de exploração econômica foi considerada conjuntamente com os custos e obrigações atribuídos ao concessionário, buscando-se evitar que o valor mínimo da outorga comprometa a sustentabilidade da própria concessão.

6. DEFINIÇÃO DO VALOR MÍNIMO

Para definição do valor mínimo mensal da concessão, foram considerados conjuntamente:

- a) os valores praticados em locações de imóveis e espaços destinados a atividades econômicas;
- b) as características, dimensões, estrutura e localização da Praça de Esportes Municipal;
- c) a possibilidade de exploração econômica do espaço pelo concessionário, nos limites estabelecidos no instrumento convocatório;
- d) os elevados custos de manutenção, conservação e funcionamento da estrutura;
- e) as despesas com manutenção preventiva e corretiva das piscinas, quadras, banheiros, áreas comuns e demais instalações;
- f) as despesas com limpeza e aquisição dos respectivos materiais;
- g) as despesas com água, energia elétrica e demais serviços necessários ao funcionamento do local;
- h) os custos com pessoal, licenças, autorizações e demais providências necessárias à operação regular do espaço;
- i) a responsabilidade do concessionário pela conservação do patrimônio público durante toda a vigência contratual;
- j) a necessidade de assegurar condições econômicas capazes de preservar a atratividade, competitividade e efetividade da nova licitação.

A partir da análise conjunta desses elementos, a Administração considerou razoável estabelecer o valor mínimo mensal da outorga em R\$ 810,50 (oitocentos e dez reais



e cinquenta centavos). O valor estabelecido encontra-se em patamar inferior àquele que poderia decorrer de uma simples comparação direta com o valor integral de locação de imóvel particular semelhante, justamente porque o concessionário assumirá, adicionalmente ao pagamento mensal da outorga, expressivos encargos financeiros relacionados à manutenção, conservação e operação da Praça de Esportes.

Dessa maneira, o valor mensal pago diretamente ao Município representa apenas uma parcela da contrapartida econômica global assumida pelo concessionário, devendo ser considerado conjuntamente com todas as demais obrigações financeiras e operacionais previstas no edital e no contrato.

O valor definido constitui, ainda, apenas o valor mínimo admitido para participação no certame, não correspondendo necessariamente ao valor final da concessão. Isso porque a licitação será realizada mediante disputa entre os interessados, de modo que a própria competição permitirá ao mercado estabelecer o valor final da outorga, sagrando-se vencedora a proposta que apresentar a maior oferta, observadas as demais condições estabelecidas no instrumento convocatório.

7. DA FIXAÇÃO DO VALOR EM REAIS

O valor da outorga deverá observar o critério de reajustamento estabelecido no instrumento convocatório e no contrato, mediante índice oficial previamente definido, respeitada a periodicidade legal aplicável.

8. CONCLUSÃO

Diante dos elementos analisados, conclui-se que a utilização de valores praticados em locações de imóveis e espaços semelhantes constitui parâmetro econômico adequado para subsidiar, de maneira simplificada, a definição do valor mínimo da concessão onerosa de uso da Praça de Esportes Municipal.

Entretanto, a comparação com valores de locação não pode ser realizada de maneira isolada, uma vez que a presente concessão possui características próprias e transfere ao particular expressivos encargos relacionados à administração, funcionamento, conservação e manutenção do patrimônio público.



Os custos necessários à manutenção da Praça de Esportes são elevados e contínuos, especialmente em razão da existência de piscinas, quadras, banheiros, áreas comuns e demais instalações que demandam permanente conservação, limpeza, manutenção preventiva e corretiva, além de despesas com água, energia elétrica, materiais, pessoal e demais serviços indispensáveis ao regular funcionamento do local. Tais despesas constituem parcela economicamente relevante das obrigações assumidas pelo concessionário e devem ser consideradas juntamente com o valor mensal da outorga.

Nesse sentido, a fixação do valor mínimo em patamar moderado não representa subavaliação do patrimônio público ou renúncia injustificada de receita, mas decorre da consideração da equação econômica global da concessão, na qual o particular, além do pagamento mensal ao Município, assume diretamente elevados custos necessários à conservação, manutenção e funcionamento do bem público.

Por fim, deve-se considerar que o valor estabelecido pela Administração corresponde apenas ao mínimo aceitável, cabendo à disputa competitiva entre os licitantes definir o valor efetivo da outorga a ser paga ao Município.

Nesse sentido, a fixação do valor mínimo em patamar moderado não representa subavaliação do patrimônio público ou renúncia injustificada de receita, mas decorre da consideração da equação econômica global da concessão, na qual o particular, além do pagamento mensal ao Município, assume diretamente elevados custos necessários à conservação, manutenção e funcionamento do bem público. Ademais, deve-se considerar que a manutenção direta e contínua da Praça de Esportes representa elevado ônus financeiro e operacional para a Administração Municipal, incompatível com a disponibilidade de recursos atualmente destinados a essa finalidade. A concessão apresenta-se, assim, como alternativa capaz de assegurar a conservação e o pleno funcionamento do equipamento público sem a imposição desses custos ao erário municipal, possibilitando, ao mesmo tempo, a manutenção de espaço adequado destinado ao esporte, lazer e convivência da população. Dessa forma, além da receita decorrente da outorga, o Município obtém relevante benefício econômico e social, na medida em que transfere ao concessionário os encargos de manutenção do espaço e preserva a sua destinação em benefício da coletividade, sem necessidade de dispêndio direto para sua manutenção ordinária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO ABADE - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ-17.877.176/0001- 29

Fone: 0 35 3236-1213**

Rua Odilon Gadbem dos Santos, nº 100 – Centro, São Bento Abade/MG

Email: licitacao@saobentoabade.mg.gov.br



São Bento Abade/MG, 13 de agosto de 2026.

Clodoaldo Reis da Costa

Departamento de Municipal Esportes, Lazer e Turismo

Ingrid Tereza de Oliveira Siqueira

Arquiteta e Urbanista