



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Este documento constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação;

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Restaurante Central situado no Parque de Exposições Assis Brasil – PEEAB, em Esteio/RS, de propriedade do Estado do RS, representa um espaço tradicional durante a Expointer.

No ano de 2019, após ter sido declarada vencedora do Pregão Eletrônico nº 0421/2019 a empresa Casa do Gaúcho firmou contrato de concessão onerosa para exploração comercial do referido restaurante com prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, prorrogado posteriormente, tendo data final da vigência o dia 01 de janeiro de 2025.

Previamente ao término da vigência do instrumento a administração do PEEAB expediu Ofício em 16 de dezembro de 2024, regularmente recebido pela concessionária em 01 de janeiro de 2025, notificando-a quanto à proximidade do encerramento do contrato e orientando-a sobre a necessidade de desocupação e restituição do bem público, em conformidade com as cláusulas contratuais. Apesar de haver a possibilidade de prorrogação, a administração não manifestou interesse em prorrogar o ajuste e comunicou tempestivamente a empresa Casa do Gaúcho.

Apesar da ciência inequívoca do término da vigência contratual, a empresa não promoveu a desocupação do imóvel e, além disso, ingressou com processo judicial contra o Estado exigindo declaração de vigência até 01/01/2028 do Termo de Contrato de Concessão Onerosa de Uso (Processo Judicial nº 5003352-03.2025.8.21.0014).

Em sessão de conciliação realizada pelo Centro de Conciliação e Mediação do Estado, com a presença das partes devidamente acompanhadas pelos seus procuradores, após ponderações de ambas as partes, ficou acertada a desocupação do restaurante central pela empresa Casa do Gaúcho. A empresa se comprometeu em entregar as chaves até as 18 horas do dia 15/08/2025, o que de fato ocorreu desta forma.

Considerando que as chaves foram entregues somente em 15/08 (última sexta-feira) e considerando que a relevância de mantermos o restaurante em pleno funcionamento, inaugurou-se o presente expediente administrativo.

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não se aplica. O Plano de contratações anual para 2025 contemplou somente aquisição de bens materiais.





**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme previsto na Instrução Normativa nº 01/2025, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental para a aquisição de bens e contratação de serviços e obras relativamente às licitações realizadas pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão por intermédio da Subsecretaria da Administração Central de Licitações-CELIC e dá outras providências, as empresas participantes do certame deverão observar, nos termos do artigo 3º do Decreto Estadual nº 51.771/2014:

- I - maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local;
- II - preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;
- III - economia no consumo de água e energia;
- IV - minimização na geração de resíduos;
- V - racionalização do uso de matérias-primas;
- VI - redução da emissão de poluentes;
- VII - adoção de tecnologias menos agressivas ao meio ambiente;
- VIII - utilização de produtos de baixa toxicidade e biodegradáveis;
- IX - utilização de produtos reciclados ou recicláveis; e
- X - comprovação da origem da madeira a ser utilizada na execução de obra ou serviço.

Além disso, a contratada deverá preencher todos os requisitos de regularidade jurídica, fiscal, técnica e econômico-financeira, previstos no art. 68 da Lei 14.133/2021.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Visando solucionar a questão trazida na necessidade acima descrita, entende-se que para manter o restaurante em pleno funcionamento durante a realização da maior feira agropecuária da América Latina a única alternativa viável seria a realização de uma concessão onerosa de uso para exploração comercial do restaurante central durante a Expinter 2025.

V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A solução consiste na concessão onerosa de uso para a seguinte área e com a seguinte disponibilidade de equipamentos:

ÁREA TOTAL: 1.133,24 m²

- a) SALÃO: Área de 817,20 m²
- b) CHURRASQUEIRA: Área de 165,44 m²
- c) COZINHA: Área de 74,16 m²
- d) REFEITÓRIO: Área de 74,57 m²
- e) BANHEIROS: Área de 11,40 m²
- f) ENTRADA: Área de 9,53 m²





**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

**DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DISPONÍVEIS NO ESPAÇO - PARA USO NO
LOCAL**

Salão: 02 buffets quente e frio com 20 cubas quentes e 14 cubas saladas, 01 buffet quente, 01 palco (5 x 2,5).

03 aparelhos de ar condicionado de 750 BTUs cada
62 mesas quadradas 1,20 x 0,80
78 mesas quadradas 0,80 x 0,80
39 pranchão mesa quadrado
01 Subestação de gás
06 botijões de gás p45
06 mangueiras
76 cadeiras de ferro com estofado branco
33 cadeiras de madeira

Churrasqueira: 02 churrasqueiras rotativas, 01 balcão inox apoio, 2 balanças grandes pesagem, 01 polenteira grande a gás e elétrica, 01 Forno elétrico (assadeira) e 02 freezers horizontais.

Cozinha: 01 câmera fria móvel, 01 fogão industrial 06 bocas, 01 fritadeira elétrica dupla, 01 coifa inox, 01 chapa elétrica, 01 forno elétrico, 01 balcão mármore apoio, 02 freezer fruí vertical, 56 bandejas inox reposição, 14 cubas inox, 07 travessa vidro, 229 pratos fundos sopa, 200 prato louca raso branco, 300 prato oitavado, 20 cubas inox furadinha, 400 pote inox sobremes, 21 jarras vinho vidro redonda, 12 jarras vinho vidro, 53 baldes cerveja, 01 balcão apoio na copa, 01 mesa inox, 02 prateleiras.

VI - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Visando balizar uma possível concessão onerosa de uso, entende-se que utilizar o contrato até então vigente e que serviu de referência para o fornecimento de refeições durante a realização da Expointer 2024, com a empresa Casa do Gaúcho, representa uma estimativa adequada de preço para a situação.

Contrato assinado em setembro/2019

Valor mensal de R\$ 17.100,00 mensais fora da Expointer
Valor mensal de R\$ 23.940,00 mensais durante a Expointer

Valores atualizados para julho/2025 (IPCA)

Valor mensal de R\$ 23.972,82 mensais fora da Expointer
Valor mensal de R\$ 33.561,95 mensais durante a Expointer





GOVERNO DO ESTADO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	09/2019
Data final	07/2025
Valor nominal	R\$ 23.940,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,40191950
Valor percentual correspondente	40,191950 %
Valor corrigido na data final	R\$ 33.561,95 (REAL)

[Fazer nova pesquisa](#)

[Imprimir](#)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

[Gostou desse serviço? Dê sua opinião.](#)

TERMO DE CONTRATO Nº 039/2019

Contrato celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da SUBSECRETARIA DO PARQUE ESTADUAL DE EXPOSIÇÕES ASSIS BRASIL, com sede administrativa na BR 116 km 13, inscrita no Ministério da Fazenda sob o nº 93.021.632/0058-58 representado neste ato pelo Sr. José Arthur de Abreu Martins, doravante denominado CONCEDENTE, e **RESTAURANTE E CHURRASCARIA CASA DO GAÚCHO LTDA**, CNPJ nº 04.794.573/0001-95, estabelecida na Av. Independência s/n, Novo Esteio, Esteio/RS, representada por Pedro Luiz Ongaratto, CPF nº 59929944834 doravante denominado CONCESSIONÁRIA, para a execução do objeto descritos na Cláusula Primeira – Do Objeto.

O presente contrato tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, constante do processo administrativo nº 19150200000124, PREGÃO ELETRÔNICO Nº 0421/2019/CELIC, regendo-se pela Lei Estadual nº 13.191/2009, Lei federal nº 8987/1995, subsidiada pelas normas da Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Federal nº 10.520/2002, Lei Estadual nº 11.389/1999, Decreto Estadual nº 42.250/2003, Decreto Estadual nº 42.020/2002, pelo Decreto Estadual nº 42.434/2003, Decreto Estadual nº 45.744/2008, e legislações posteriores, as quais as partes sujeitam-se a cumprir, sob os termos e condições estabelecidas nas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1 Concessão onerosa de uso para exploração comercial do Restaurante Central no Parque Estadual de Exposições Assis Brasil – Esteio/RS, localizado na BR 116, Km 13, em Esteio/RS, conforme Anexo III - Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA. DO PREÇO

- 2.1. A contraprestação que a CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente a CONCEDENTE, será de **R\$ 17.100,00** (dezessete mil e cem reais).
2.2. No mês em que ocorrer a EXPOINTER, a CONCESSIONÁRIA pagará o valor mensal estipulado no item 2.1 acrescido de 40%.

CLÁUSULA TERCEIRA. DO REAJUSTAMENTO DO PREÇO

- 3.1 Os preços do presente contrato serão reajustados anualmente, após decorrido o prazo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, sendo que para o primeiro reajuste do contrato, o índice deverá ser calculado desde a data da apresentação da proposta até o término dos 12 meses.

Documento
PROA
Assinado



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da identificação de uma única solução viável para a necessidade descrita para a situação, a gestão entende que a realização de uma concessão onerosa de uso através do Sistema COE/RS, com disputa, traz segurança jurídica e atenua os efeitos da não abertura do tradicional local de um restaurante para a maior feira agropecuária da América Latina.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando que o objeto é único, entende-se que não deverá haver o parcelamento do objeto a ser concedido.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

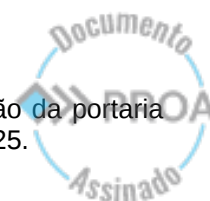
Com a concessão onerosa de uso do restaurante central da Expointer, pretende-se alcançar uma série de resultados estratégicos e operacionais que sustentam não apenas o funcionamento do evento, mas também seu impacto positivo sobre expositores, visitantes e a cadeia produtiva do agronegócio gaúcho. Espera-se garantir a oferta continuada e qualificada de serviços de alimentação, promovendo conforto, segurança alimentar e experiência gastronômica diferenciada para públicos diversos, desde famílias agricultoras a representantes institucionais e visitantes internacionais.

A solução escolhida visa assegurar que as operações do restaurante ocorram de forma eficiente, com infraestrutura adequada e capacidade para atender à demanda elevada e sazonal característica da feira, especialmente durante os períodos de pico. Ao balizar o preço da concessão por contratos anteriores, ajustados à realidade econômica atual, busca-se transparência e equilíbrio financeiro na relação entre o Estado e o concessionário, evitando distorções e proporcionando previsibilidade de custos para ambos os lados.

Por fim, espera-se que a concessão onerosa de uso do restaurante central atue como fator de estabilidade operacional, minimizando riscos de interrupção, cancelamento ou precarização da feira, e assegurando que os resultados econômicos, sociais e institucionais da Expointer sejam plenamente realizados em benefício dos diferentes setores envolvidos.

X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente a conclusão do processo licitatório já foi realizada a publicação da portaria de fiscalização dos instrumentos que serão firmados durante a Expointer 2025.





**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que possam interferir na presente concessão de uso.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização do evento é pautada globalmente pelos objetivos de desenvolvimento sustentável da Agenda 2030 das Nações Unidas. Nesse sentido, tanto o planejamento como a operação do evento são guiados por práticas de sustentabilidade ambiental, de maneira que toda a sua execução seja feita de forma limpa e com baixo impacto.

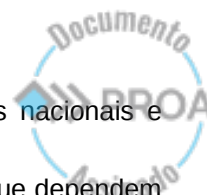
XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a Expointer desempenha papel estratégico no fortalecimento do agronegócio gaúcho, promovendo a comercialização de máquinas e implementos agrícolas, genética animal de alta qualidade, produtos e serviços, além de impulsionar o turismo e a geração de empregos temporários e permanentes.

Consierando que a Expointer é reconhecida como a maior feira agropecuária da América Latina e constitui vitrine fundamental para o agronegócio brasileiro. Em suas últimas edições, movimentou mais de R\$ 8 bilhões em negócios diretos e indiretos, considerando vendas de animais, implementos agrícolas, veículos, produtos e serviços.

Consierando que, além das transações realizadas durante o evento, a feira impulsiona diversos setores da economia:

- Hotelaria e gastronomia: ocupação próxima a 100% na região metropolitana de Porto Alegre e em municípios vizinhos;
- Transporte e logística: incremento na contratação de fretes e serviços de transporte de animais, equipamentos e visitantes;
- Comércio local: aumento expressivo nas vendas de insumos, alimentos, artesanato e produtos típicos;
- Serviços especializados: montagem de estandes, comunicação visual, segurança, limpeza e eventos corporativos paralelos.
- A não realização ou a realização sem a estrutura necessária resultaria em:
- Perda de receitas diretas para expositores e produtores rurais;
- Cancelamento de negócios e contratos já agendados;
- Enfraquecimento da imagem do agronegócio gaúcho perante investidores nacionais e internacionais;
- Redução da arrecadação tributária estadual e municipal, afetando setores que dependem do incremento de receitas gerado pelo evento;





25150000265925



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

- Desestímulo à participação futura de expositores e patrocinadores.

Entendemos que a realização da concessão de uso oneroso de forma emergencial visando manter restaurante em pleno funcionamento durante a feira está fortemente pautada no interesse público e seu prosseguimento possui total viabilidade.

Porto Alegre, 19 de agosto de 2025.

Joel Ernesto Lopes Maraschin
Chefe de Gabinete Seapi
Gerente Executivo da Expointer

Nilton Flores da Silva Neto
Diretor Adjunto DGSP
Coordenador-Geral da Expointer





25150000265925

Nome do documento: ETP_restaurante expointer.pdf

Documento assinado por

Joel Ernesto Lopes Maraschin
Nilton Flores da Silva Neto

Órgão/Grupo/Matrícula

SEAPI / GAB / 4651120
SEAPI / DG / 4431065

Data

19/08/2025 18:36:45
20/08/2025 11:52:11

