ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objeto é Chamamento Público para Concessão de uso de espaço público localizado na Praça das Mães, destinado à exploração comercial de lanchonete, loja de conveniência e venda de bebidas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A presente contratação tem por finalidade promover a concessão onerosa de uso de espaço público localizado na Praça das Mães, destinado exclusivamente à exploração comercial de lanchonete, loja de conveniência e comercialização de bebidas, visando proporcionar infraestrutura de apoio aos moradores, turistas e demais frequentadores do local.

A Praça das Mães constitui um dos principais espaços públicos de convivência, lazer e visitação do Município de Três Ranchos, recebendo diariamente significativo fluxo de pessoas, especialmente durante fins de semana, feriados, temporadas turísticas e realização de eventos promovidos pelo Município. Nesse contexto, a disponibilização de serviços de alimentação e conveniência contribui para melhorar a experiência dos usuários, oferecendo maior conforto, comodidade e permanência no local.

A concessão também busca assegurar a adequada utilização de um bem público, evitando sua ociosidade e promovendo sua ocupação permanente por atividade econômica regularizada, circunstância que favorece a conservação do patrimônio público, reduz a ocorrência de atos de vandalismo, amplia a sensação de segurança e contribui para a valorização urbanística da Praça das Mães.

Além dos benefícios sociais, a exploração indireta do espaço revela-se mais eficiente do que sua administração direta pelo Município, uma vez que transfere ao concessionário os custos operacionais, de manutenção e funcionamento da atividade econômica, preservando o interesse público e permitindo que a Administração concentre seus recursos nas atividades institucionais essenciais.

A medida também fomenta o desenvolvimento econômico local, incentiva o empreendedorismo, promove a geração de emprego e renda, além de proporcionar receita ao Município por meio do pagamento da outorga e demais encargos previstos no instrumento convocatório.

Dessa forma, a concessão de uso do espaço público apresenta-se como solução adequada para compatibilizar a valorização do patrimônio público, o fortalecimento da atividade turística e a ampliação da oferta de serviços aos usuários, atendendo aos princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Considerando que o Município de Três Ranchos ainda não instituiu formalmente o Plano de Contratações Anual – PCA, não há previsão específica para a presente contratação. Ressalta-se, entretanto, que a ausência de previsão no PCA não inviabiliza a presente concessão, uma vez que a necessidade se encontra devidamente motivada neste Estudo Técnico Preliminar, atendendo ao interesse público e às demandas da

ASSINADO DIGITALMENTE POR WENDER DAMACENA BORGES EM 31/07/2026 ÀS 15:42:10.

Secretaria Municipal de Indústria e Comércio, responsável pelo fomento ao turismo, ao desenvolvimento econômico e à adequada utilização dos bens públicos municipais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessão de uso deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

3.1. **Do espaço concedido.**

3.1.1. Utilização exclusiva da área destinada à exploração comercial de lanchonete, loja de conveniência e comercialização de bebidas.

3.1.2. Utilização do imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no instrumento convocatório, sendo vedada qualquer alteração de destinação sem autorização expressa da Administração.

3.2. **Da Estrutura**

3.2.1. Manter estrutura física em perfeito estado de conservação.

3.2.2. Disponibilizar mobiliário suficiente para atendimento do público.

3.2.3. Manter iluminação adequada.

3.2.4. Garantir limpeza permanente do imóvel e do entorno imediato.

3.2.5. Manter área destinada ao armazenamento adequado de insumos.

3.3. **Da Operação**

3.3.1. Manter quadro de funcionários suficiente para atendimento da demanda.

3.3.2. Observar todas as normas sanitárias, ambientais, trabalhistas e de segurança.

3.3.3. Obter e manter vigentes todas as licenças e alvarás necessários ao funcionamento da atividade.

3.3.4. Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, tributários e comerciais decorrentes da exploração econômica.

3.4. **Da conservação do patrimônio público**

3.4.1. Preservar integralmente o imóvel concedido.

3.4.2. Realizar pequenos reparos decorrentes do uso cotidiano.

3.4.3. Comunicar imediatamente qualquer dano estrutural identificado.

3.5. **Das vedações**

3.5.1. Não será permitida a subcessão, cessão, transferência ou locação do espaço sem autorização da Administração.

3.5.2. É vedada a utilização do imóvel para finalidade diversa daquela prevista na concessão.

3.6. **Da vistoria**

3.6.1. A vistoria prévia do imóvel será facultada aos interessados durante o período estabelecido no Edital, permitindo o pleno conhecimento das condições físicas do espaço objeto da concessão. A eventual não realização da vistoria não poderá ser utilizada como fundamento para alegações posteriores de desconhecimento das condições do imóvel ou para pedidos de revisão das condições ofertadas.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A presente contratação contempla a concessão onerosa de uso de 01 (um) espaço público localizado na Praça das Mães, com área aproximada de 200 m², destinado exclusivamente à exploração comercial de lanchonete, loja de conveniência e comercialização de bebidas

4.2. **Para garantir o adequado atendimento ao público, a concessionária deverá disponibilizar, no mínimo:**

4.2.1. 01 (uma) estrutura destinada ao funcionamento da lanchonete/conveniência;

4.2.2. 05 (cinco) conjuntos de mesas com cadeiras;

4.2.3. Mobiliário, equipamentos e utensílios compatíveis com a atividade desenvolvida;

4.2.4. Área destinada ao armazenamento de produtos;

4.2.5. Equipamentos necessários ao funcionamento regular do estabelecimento.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente levantamento de mercado teve por finalidade identificar a solução mais adequada para possibilitar a exploração econômica do espaço público localizado na Praça das Mães, observando os princípios da eficiência, da competitividade, da economicidade e da supremacia do interesse público.

Para tanto, foram avaliadas as seguintes alternativas:

5.1. **Solução 01 – Exploração direta pelo Município:**

5.1.1. Consistiu na análise da possibilidade de o próprio Município implantar e administrar diretamente uma lanchonete e loja de conveniência no local. Entretanto, essa alternativa demandaria investimentos em infraestrutura, aquisição de equipamentos, contratação de pessoal, gerenciamento de estoque, obtenção de licenças e administração permanente da atividade comercial, desviando recursos humanos e financeiros das atividades típicas da Administração Pública. Além disso, a exploração direta não se mostra compatível com as atribuições institucionais do Município, apresentando elevado custo operacional e menor eficiência administrativa. Dessa forma, a alternativa foi considerada tecnicamente inadequada.

5.2. **Solução adotada – Concessão onerosa de uso mediante Chamamento Público.**

5.2.1. A solução adotada consiste na realização de Chamamento Público para seleção de interessado na celebração de contrato de concessão onerosa de uso de bem público municipal, destinado à exploração comercial de lanchonete ou loja de conveniência na Praça das Mães.

5.2.2. A adoção desse procedimento busca assegurar ampla publicidade, transparência, isonomia entre os interessados e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, observadas as condições estabelecidas no instrumento convocatório.

5.2.3. A concessão permitirá que o concessionário explore economicamente o espaço mediante pagamento da outorga mensal ao Município, assumindo integralmente os custos de implantação, operação, manutenção e conservação do imóvel, garantindo, ao mesmo tempo, a valorização do patrimônio público, a ampliação dos serviços oferecidos aos visitantes e o fortalecimento da atividade turística e econômica do Município.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. Considerando que o objeto consiste na concessão onerosa de uso de bem público municipal, a presente contratação não acarretará despesa para a Administração Pública, mas sim receita decorrente do pagamento da outorga mensal pelo concessionário.

6.2. O valor mínimo da outorga será definido com base em estudo técnico elaborado pela Administração, considerando as características do imóvel, sua localização, potencial de exploração econômica, valores praticados no mercado imobiliário local e demais critérios técnicos pertinentes, constituindo o valor mínimo a ser ofertado pelos interessados durante o procedimento licitatório.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução adotada consiste na concessão onerosa de uso de bem público municipal, mediante Chamamento Público, destinada à exploração comercial de lanchonete ou loja de conveniência no espaço localizado na Praça das Mães, com área aproximada de 10x10 m².

7.2. O concessionário selecionado ficará responsável pela implantação, organização, manutenção, conservação e exploração comercial do estabelecimento durante toda a vigência do contrato, observando as condições estabelecidas no Edital, Termo de Referência, Contrato de Concessão e demais normas aplicáveis

7.3. Competirá ao concessionário disponibilizar toda a estrutura necessária ao funcionamento do estabelecimento, incluindo mobiliário, equipamentos, utensílios, insumos e mão de obra, bem como arcar com todas as despesas decorrentes da exploração da atividade, tais como consumo de água, energia elétrica, tributos, licenças, manutenção, limpeza e demais encargos legais.

7.4. Em contrapartida, o concessionário efetuará o pagamento da outorga mensal ao Município, nos termos estabelecidos no instrumento convocatório, preservando a finalidade pública do imóvel e assegurando a prestação de serviços de qualidade aos frequentadores da Praça das Mães.

7.5. A Administração Municipal permanecerá responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, visando garantir a adequada utilização do bem público, a conservação do patrimônio municipal e o atendimento do interesse público.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. Não se mostra técnica nem economicamente viável o parcelamento do objeto da presente contratação.

8.2. A concessão compreende um único bem público municipal destinado à exploração integrada das atividades de lanchonete e loja de conveniência, cuja divisão comprometeria a operacionalização da atividade, dificultaria a gestão contratual, aumentaria os custos de fiscalização e poderia gerar conflitos na utilização do espaço físico concedido.

8.3. Além disso, a exploração unificada proporciona maior eficiência operacional, melhor aproveitamento da infraestrutura existente, maior atratividade econômica ao empreendimento e simplifica a fiscalização pela Administração Municipal.

8.4. Dessa forma, conclui-se que a execução integral do objeto por um único concessionário atende de forma mais eficiente ao interesse público.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. **Com a presente concessão, a Administração Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:**

9.1.1. Promover a adequada utilização e valorização do bem público municipal, evitando sua ociosidade.

9.1.2. Ampliar a oferta de serviços de alimentação e conveniência aos moradores, turistas e frequentadores da Praça das Mães.

9.1.3. Fomentar o desenvolvimento econômico local, incentivando a atividade empresarial e a geração de emprego e renda.

9.1.4. Incrementar a arrecadação municipal por meio do recebimento da outorga mensal prevista na concessão.

9.1.5. Contribuir para a conservação, limpeza e manutenção do espaço público concedido.

9.1.6. Fortalecer o potencial turístico do Município, proporcionando maior conforto e permanência dos visitantes na Praça das Mães.

9.1.7. Aumentar a movimentação permanente do local, contribuindo para a melhoria da sensação de segurança e para a preservação do patrimônio público.

9.1.8. Assegurar que a exploração comercial ocorra de forma organizada, regularizada e em conformidade com as normas legais e contratuais estabelecidas pela Administração.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

10.1. **Previamente à celebração do contrato de concessão, a Administração Municipal deverá adotar as seguintes providências:**

10.1.1. Elaborar e aprovar o Termo de Referência e o Edital do Chamamento Público.

10.1.2. Realizar a avaliação do imóvel para definição do valor mínimo da outorga mensal.

10.1.3. Realizar vistoria técnica do imóvel, verificando suas condições estruturais e de funcionamento.

10.1.4. Elaborar termo de entrega do bem público, contendo o registro das condições físicas do imóvel e, quando houver, dos bens móveis existentes.

10.1.5. Designar o gestor e o fiscal do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.1.6. Disponibilizar ao concessionário todas as informações necessárias ao início da exploração do espaço concedido.

10.1.7. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual durante toda a vigência da concessão, adotando as medidas administrativas cabíveis em caso de descumprimento das obrigações contratuais.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da presente concessão.

11.2. A exploração comercial do espaço público poderá ser iniciada de forma autônoma pelo futuro concessionário, observadas as condições estabelecidas no Edital, no Contrato de Concessão e na legislação aplicável, não dependendo da celebração prévia de outros contratos administrativos pelo Município.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A presente concessão não apresenta impactos ambientais significativos, considerando a natureza da atividade a ser desenvolvida.

12.2. Todavia, durante a exploração do espaço público, o concessionário deverá adotar boas práticas ambientais, observando, sempre que aplicável:

12.2.1. Destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados.

12.2.2. Descarte correto de óleo de cozinha e demais resíduos potencialmente poluentes, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

12.2.3. Utilização racional de água e energia elétrica.

12.2.4. Manutenção das condições de limpeza e conservação do espaço público concedido.

12.2.5. Cumprimento das normas ambientais, sanitárias e de saúde pública aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Após a realização dos estudos técnicos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão onerosa de uso do espaço público localizado na Praça das Mães mostra-se técnica, operacional e economicamente viável.

13.2. A solução proposta atende ao interesse público ao possibilitar a exploração regular do bem público por particular, mediante Chamamento Público, proporcionando melhorias na oferta de serviços aos frequentadores da Praça, incentivando o desenvolvimento econômico local, promovendo a conservação do patrimônio público e gerando receita ao Município por meio da outorga mensal.

13.3. Verificou-se, ainda, que a solução adotada é compatível com as necessidades da Administração Municipal, apresenta viabilidade operacional, possui potencial de retorno social e econômico e permite adequada fiscalização durante toda a vigência da concessão.

13.4. Diante do exposto, manifesta-se favoravelmente pela continuidade do procedimento administrativo, com a elaboração do Termo de Referência, publicação do Edital de Chamamento Público e adoção das demais providências necessárias à formalização da concessão.

Três Ranchos-GO, 16 de julho de 2026.

WALDEMAR PEREIRA NETO

CPF N° 263.974.711-87

Secretário Industria e Comércio

Valide a assinatura deste documento em https://tresranchos.megasoftservicos.com.br//cidadao/autenticar-assinatura com o código: b895ed