



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP 102/2025

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

1.1. Processo Interno nº 3604/2025 ID 105073.

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

O Estudo Técnico Preliminar – ETP será elaborado conjuntamente por servidores da área técnica e requisitante. A equipe será composta por:

Jayne Costa da Silva, matrícula 38318;

Rafaela Santos Cerezoli, matrícula 43116;

Douglas Gomes Pereira, Matrícula 39438.

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP:

Normativas que fundamentam este ETP: IN SEGES 58/2022, Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal nº 12.527/201 e Lei Municipal 3.857/2025 de 30 de setembro de 2025.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda tem por objetivo a concessão de uso remunerado de 05 (cinco) salas comerciais localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, destinadas à exploração de atividades econômicas compatíveis com o espaço público. A medida visa garantir a ocupação regular e transparente dos espaços públicos disponíveis, assegurando a geração de receita para o Município e o fortalecimento da economia local, especialmente de micro e pequenos empreendedores.

4.1. Justificativa da Necessidade

A concessão de uso remunerado dos espaços públicos municipais é instrumento legítimo de gestão patrimonial, estando em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das concessões de uso de bens públicos.

A utilização das salas da Feira Municipal por meio de processo regular de concessão:

1. Evita a ocupação irregular dos espaços públicos;
2. Garante isonomia e transparência na seleção dos ocupantes;
3. Gera receita pública por meio da cobrança de valor de concessão;
4. Promove o desenvolvimento econômico local, com incentivo ao comércio e à formalização





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

de empreendedores.

Ressalta-se que o espaço se encontra atualmente subutilizado, sendo necessária a adoção de medidas que assegurem sua função social e econômica, conforme o interesse público.

4.2. Interesse Público

O interesse público reside na utilização eficiente e regular do patrimônio municipal, promovendo o aproveitamento de espaços públicos ociosos de forma ordenada e transparente, com geração de benefícios econômicos e sociais para a coletividade. A medida contribui para o fortalecimento do comércio local, a formalização de empreendedores, a criação de oportunidades de trabalho e o aumento da arrecadação municipal, resultando em desenvolvimento econômico sustentável e melhoria da dinâmica urbana.

5. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – SEMAP.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Para assegurar a legalidade e a vantajosidade do procedimento, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) Regularidade jurídica: o processo de concessão deverá ocorrer em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à administração de bens públicos, garantindo transparência, publicidade e isonomia entre os interessados;
- b) Finalidade pública: as atividades a serem exploradas nas salas deverão ser compatíveis com a natureza e a destinação do espaço público, observando o disposto na Lei Municipal nº 3.857 de 30 de setembro de 2025;
- c) Regularidade fiscal e trabalhista: os interessados deverão comprovar situação regular perante os órgãos fazendários federal, estadual e municipal, bem como perante o FGTS e a Justiça do Trabalho;
- d) Prazos de concessão: o contrato deverá fixar prazo determinado de vigência, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente e conforme o interesse público;
- e) Obrigações do concessionário: caberá ao concessionário zelar pela conservação e limpeza do espaço, responsabilizar-se pelos custos de manutenção e adequação do imóvel ao tipo de atividade exercida, respeitando as normas de segurança, higiene e funcionamento do local, no



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

entanto, a realização de quaisquer adequações ou reformas será apenas mediante prévia autorização do Chefe do Poder Executivo, com apresentação de projeto técnico.

f) Vedação de cessão e sublocação: é vedada a transferência, cessão ou sublocação do espaço concedido, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa autorização do Município;

g) Remuneração ao Município: o uso das salas será remunerado por meio de pagamento mensal, conforme o valor definido no edital, devendo o inadimplemento ensejar rescisão e retomada do espaço pela Administração;

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Foram analisadas as seguintes alternativas de solução para ocupação e aproveitamento das salas:

a) Utilização direta pela Administração — solução inviável, pois o Município não possui estrutura para explorar comercialmente as unidades;

b) Concessão de uso mediante procedimento licitatório — solução mais adequada, pois garante transparência, impessoalidade, retorno financeiro e cumprimento da Lei Municipal nº 3.857/2025.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na concessão de uso remunerado de 05 (cinco) salas comerciais pertencentes ao patrimônio público municipal, localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras. O objetivo é permitir que pessoas físicas ou jurídicas utilizem os espaços para o desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com o local, mediante pagamento de valor mensal definido no edital, garantindo contrapartida financeira ao Município e cumprimento da função social dos bens públicos.

A concessão será formalizada por meio de contrato administrativo, celebrado após procedimento licitatório que assegure igualdade de oportunidades, transparência e vantajosidade à Administração. Os espaços concedidos permanecerão sob domínio público, sendo apenas autorizada a posse e utilização temporária pelo particular, conforme as condições e limitações fixadas em edital e contrato.

A execução da solução abrange as seguintes etapas principais:





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

- Realização de processo licitatório para seleção dos concessionários, observando critérios objetivos de julgamento;
- Celebração dos contratos de concessão de uso, com definição de prazo, valores e obrigações das partes;
- Entrega das salas aos concessionários, mediante termo próprio e vistoria inicial;
- Fiscalização e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais, preservando o interesse público e a adequada utilização dos espaços;
- Reversão do imóvel ao Município ao término da concessão, em condições adequadas de conservação.

A medida possibilita o uso produtivo e ordenado das dependências da Feira Municipal, fomentando o empreendedorismo local, a formalização de pequenos negócios e o aumento da receita pública. Além disso, contribui para a dinamização do espaço, a valorização do patrimônio municipal e o fortalecimento da economia local, promovendo um ambiente de negócios mais organizado e acessível à população.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Total de 05 (cinco) salas comerciais, localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, com metragem individual apresentada conforme croqui anexado aos autos do Processo Administrativo N° 3604/2025.

As 05 (cinco) salas objeto da concessão serão destinadas exclusivamente às seguintes atividades conforme a Lei Municipal 3.857/2025 de 30 de setembro de 2025:

- I. 01 (uma) unidade para sorveteria;
- II. 01 (uma) unidade para restaurante;
- III. 01 (uma) unidade para pastelaria;
- IV. 02 (duas) unidades para lanchonetes.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Custos: Não haverá custo direto para o Município, uma vez que os encargos operacionais e de manutenção correm por conta dos concessionários.

10.2. Será nomeada uma comissão responsável pela elaboração de laudo de avaliação, com o objetivo de definir os valores a serem cobrados por cada sala, considerando suas respectivas dimensões e características.



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

10.3. Os valores apurados constarão no Termo de Referência e no Edital.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da concessão de uso das salas comerciais da Feira Municipal de Cerejeiras justifica-se pela necessidade de ampliar a competitividade e democratizar o acesso às oportunidades econômicas, permitindo que um maior número de empreendedores locais participe do processo licitatório.

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 40, §1º, determina que a Administração deve, sempre que possível, parcelar o objeto da contratação, visando à ampliação da concorrência, à contratação mais vantajosa e ao fomento à participação de micro e pequenos empreendedores.

Nesse contexto, o Município opta por licitar as cinco salas de forma individualizada, possibilitando que cada participante concorra à concessão de apenas uma unidade. Essa medida evita a concentração de espaços em um único concessionário, favorecendo a diversificação de produtos e serviços ofertados, o equilíbrio econômico entre os empreendedores e o fomento ao desenvolvimento local.

O parcelamento também se mostra adequado sob o aspecto técnico e operacional, uma vez que cada sala possui características próprias — dimensões, localização e destinação específica (sorveteria, restaurante, pastelaria e lanchonetes) —, o que justifica a celebração de contratos distintos, com obrigações e prazos de execução independentes.

Por fim, tal estratégia atende ao princípio da isonomia, previsto no art. 5º da Constituição Federal e no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, e concretiza o interesse público de estimular a economia local e promover a ocupação ordenada e plural dos espaços públicos municipais.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

13.1. A presente concessão não tem previsão no Plano Anual de Contratação – PAC, pois a aprovação da lei que autoriza o ato ocorreu posteriormente a sua elaboração pela secretaria demandante.



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação da presente concessão de uso remunerado, pretende-se alcançar resultados que atendam simultaneamente ao interesse público, à eficiência administrativa e ao desenvolvimento econômico local.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- Ocupação regular e ordenada dos espaços públicos da Feira Municipal, evitando situações de ociosidade ou uso irregular;
- Geração de receita ao Município, por meio da cobrança de remuneração mensal pela utilização dos espaços concedidos, fortalecendo as finanças públicas locais;
- Fomento à atividade econômica e ao empreendedorismo local, especialmente de micro e pequenos empreendedores, incentivando a formalização de negócios e a criação de oportunidades de trabalho e renda;
- Valorização e revitalização do espaço público, promovendo maior movimentação e atratividade ao local, com reflexos positivos na economia e na vida comunitária;
- Aprimoramento da gestão patrimonial municipal, com utilização eficiente dos bens públicos e fortalecimento dos mecanismos de controle e fiscalização;
- Promoção da transparência e isonomia no processo de seleção dos concessionários, assegurando igualdade de oportunidades e cumprimento dos princípios da Administração Pública;
- Estímulo à sustentabilidade urbana, com a utilização consciente e responsável dos espaços públicos e incentivo à adoção de práticas sustentáveis pelos concessionários.

Em síntese, espera-se que a concessão resulte em benefícios econômicos e sociais concretos para o Município de Cerejeiras, contribuindo para o fortalecimento da economia local, a dinamização da Feira Municipal e a consolidação de um ambiente comercial regular e transparente.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetiva implementação da concessão de uso remunerado das salas comerciais localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas e operacionais:



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

- Elaboração e aprovação do edital de licitação, contendo todas as condições, requisitos, critérios de julgamento e obrigações das partes, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis;
- Realização do processo licitatório, garantindo ampla publicidade, competitividade e transparência, de modo a possibilitar a participação de interessados que atendam aos requisitos legais e técnicos estabelecidos;
- Análise e habilitação dos licitantes, com verificação da documentação jurídica, fiscal e trabalhista, assegurando a regularidade das propostas apresentadas;
- Homologação e adjudicação do resultado, com posterior assinatura dos contratos de concessão de uso entre o Município e os vencedores do certame;
- Vistoria técnica dos espaços concedidos, com lavratura de termo de entrega e registro das condições físicas das salas no momento da concessão;
- Acompanhamento e fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais, pela secretaria responsável, verificando o pagamento da remuneração, a manutenção do espaço e a observância das normas de funcionamento e segurança;
- Adoção de medidas corretivas, quando necessárias, em caso de descumprimento contratual, incluindo a aplicação de penalidades e, se for o caso, a retomada do espaço público;
- Manutenção de registros administrativos atualizados, incluindo controle dos contratos, valores arrecadados e prazos de vigência, visando garantir a transparência e a boa governança dos bens públicos concedidos;
- Avaliação periódica dos resultados obtidos, quanto ao impacto econômico, social e administrativo da concessão, para subsidiar futuras ações de aprimoramento da gestão patrimonial municipal.

Essas providências asseguram que o processo de concessão de uso remunerado seja conduzido de forma regular, eficiente e transparente, em observância aos princípios da legalidade, publicidade, economicidade e interesse público.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A concessão de uso remunerado das salas comerciais da Feira Municipal de Cerejeiras caracteriza-se como uma atividade de baixo impacto ambiental, uma vez que se trata da utilização de estrutura física já existente, sem a realização de obras civis significativas ou intervenções que modifiquem o meio ambiente natural. No entanto, ainda que os impactos





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

potenciais sejam reduzidos, é importante considerar e mitigar eventuais efeitos decorrentes da ocupação e operação dos espaços por atividades econômicas.

Entre os possíveis impactos ambientais indiretos, destacam-se o aumento na geração de resíduos sólidos urbanos, o consumo de energia elétrica e água, e o potencial descarte inadequado de resíduos provenientes das atividades comerciais. Também podem ocorrer pequenos incômodos ambientais, como ruídos, acúmulo de lixo ou ocupação desordenada de áreas comuns, caso não sejam observadas boas práticas de uso e manutenção.

Para mitigar esses impactos, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- ✓ Implantação de práticas de gestão ambiental, com orientação aos concessionários sobre o manejo adequado de resíduos, incentivo à coleta seletiva e destinação correta do lixo produzido;
- ✓ Adoção de medidas de eficiência energética e uso racional da água, incluindo o controle do consumo e o uso de equipamentos de baixo impacto ambiental;
- ✓ Manutenção da limpeza e conservação das salas e áreas comuns, evitando o acúmulo de resíduos e prevenindo danos à estrutura do imóvel;
- ✓ Fiscalização periódica por parte da Administração Municipal, a fim de garantir o cumprimento das normas ambientais e sanitárias vigentes;
- ✓ Sensibilização e educação ambiental dos ocupantes, estimulando a adoção de comportamentos sustentáveis e o respeito ao espaço público.

Conclui-se que, mediante a adoção dessas práticas de mitigação, a concessão de uso das salas comerciais da Feira Municipal não representa risco significativo ao meio ambiente, sendo plenamente compatível com os princípios da sustentabilidade e da gestão responsável dos bens públicos. Além disso, a ocupação ordenada e o uso produtivo do espaço contribuem para a valorização do patrimônio municipal e o fortalecimento da economia local, em harmonia com o desenvolvimento sustentável do Município.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

Jayne Costa da Silva

Decreto Nº 556/2025

Coordenadora do Setor de Contratações



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

Rua Florianópolis, nº 503 - Bairro Maranata, CEP 76.997-000

Rafaela Santos Cerezoli

Decreto Nº 554/2025

Coordenadora de Processos Administrativos

Douglas Gomes Pereira

Matrícula 39438

Agente Administrativo





Município de Cerejeiras

04.914.925/0001-07
Rua Florianópolis
www.cerejeiras.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Estudo Técnico Preliminar- ETP	Nº 102/2025	22/10/2025

ID: 756632	Processo	Documento
CRC: 338C55B4		
Processo: 1-3604/2025		
Usuário: Rafaela Santos Cerezoli		
Criação: 22/10/2025 12:33:05	Finalização: 22/10/2025 12:33:06	

MD5: AD6665D07BE815CE4F29FB3A944E8E18
SHA256: 489CF6C3BD737320E6E2E04EDF9D25D98E106AC429792CDF05F91A1F9BF6B130

Súmula/Objeto:

Estudo Técnico Preliminar- ETP

INTERESSADOS

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento	CEREJEIRAS	RO	22/10/2025 12:33:05
--	------------	----	---------------------

ASSUNTOS

CONCESSAO DE IMOVEL	22/10/2025 12:33:05
---------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

	Rafaela Santos Cerezoli	COORDENADOR DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS	22/10/2025 12:33:42
--	-------------------------	--	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 284/2021.

	Douglas Gomes Pereira	Ag. Gestão Pub./Agente Adm.	23/10/2025 07:19:45
--	-----------------------	-----------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 284/2021.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.cerejeiras.ro.gov.br informando o ID 756632 e o CRC 338C55B4.