



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP 070/2026

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

1.1. Processo Interno nº 1885/2026 ID 108817.

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:

Francini Paola Carboni Gonçalves, matrícula 42277;

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 02 (duas) salas comerciais localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, destinadas à exploração de atividades econômicas compatíveis com o espaço público.

Ressalta-se que a disponibilização das referidas salas decorre do fato de que procedimento anterior para ocupação desses dois espaços restou fracassado, não havendo interessados ou propostas válidas à época, o que motivou a reabertura do processo com vistas à efetiva ocupação.

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 presente concessão de uso remunerado das 02 (duas) salas comerciais localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras justifica-se pela necessidade de promover a adequada utilização dos espaços públicos, evitando sua ociosidade e assegurando o cumprimento de sua função social





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

e econômica. Ressalta-se que, em procedimento anterior, foram disponibilizadas 05 (cinco) salas comerciais, das quais 03 (três) obtiveram êxito na ocupação, enquanto 02 (duas) restaram fracassadas, em razão da ausência de interessados ou de propostas válidas, o que evidencia a necessidade de nova tentativa de concessão desses espaços remanescentes.

A iniciativa visa, ainda, fomentar o desenvolvimento econômico local, oportunizando a instalação de micro e pequenos empreendedores em ambiente estruturado e de fácil acesso à população, contribuindo para a geração de emprego e renda.

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 tratam 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 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:





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

- 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 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. A adoção da concessão de uso mediante procedimento licitatório como forma de solução de mercado justifica-se pela continuidade do modelo já anteriormente estabelecido pela Administração, o qual demonstrou ser adequado para a destinação dos espaços públicos da Feira Municipal de Cerejeiras. Ressalta-se que, no Processo Administrativo nº 3604/2025, foi realizada a disponibilização de 05 (cinco) salas comerciais por meio do mesmo instrumento, tendo havido êxito na ocupação de 03 (três) unidades, o que comprova a viabilidade e a efetividade da solução adotada.

Dessa forma, considerando que apenas 02 (duas) salas restaram fracassadas naquele certame,



MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

opta-se pela manutenção da mesma modalidade de concessão de uso mediante licitação, por se tratar de procedimento que assegura transparência, isonomia entre os interessados e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Ademais, a reabertura do processo com a mesma solução permite dar continuidade à política pública de ocupação ordenada dos espaços, promovendo o aproveitamento dos bens públicos remanescentes e o fortalecimento da atividade econômica local.

Apesar de já haver definição prévia quanto à adoção da concessão de uso mediante procedimento licitatório como forma de solução, foram analisadas as seguintes alternativas para ocupação e aproveitamento das salas:

a) Utilização direta pela Administração — o Município não dispõe, no momento, de estrutura administrativa, operacional e comercial própria para exploração direta das atividades econômicas nas unidades, o que limita a efetividade dessa alternativa;

b) Concessão de uso mediante procedimento licitatório — possibilita a participação de interessados, assegura transparência, impessoalidade e isonomia, além de proporcionar retorno financeiro ao Município, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.857/2025.

7.2. Apesar de já haver definição prévia quanto à adoção da concessão de uso mediante procedimento licitatório, a Administração procedeu à análise comparativa das alternativas possíveis para ocupação e aproveitamento das salas comerciais da Feira Municipal de Cerejeiras.

Nesse contexto, a utilização direta pela Administração revela limitações relevantes, sobretudo em razão da ausência de estrutura administrativa, operacional e comercial específica para exploração de atividades econômicas, o que poderia comprometer a eficiência na gestão dos espaços e desviar o foco das atribuições institucionais do Município. Por outro lado, a concessão de uso mediante procedimento licitatório permite transferir a exploração das atividades à iniciativa privada, que detém maior capacidade técnica e operacional, além de assegurar a observância dos princípios da transparência, impessoalidade e isonomia, bem como garantir retorno financeiro ao erário, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.857/2025.

Ademais, a experiência anterior da Administração, formalizada no Processo Administrativo nº 3604/2025, reforça essa escolha, uma vez que, das 05 (cinco) salas disponibilizadas, 03 (três) foram ocupadas com êxito por meio desse modelo, evidenciando sua aplicabilidade prática e aderência ao interesse público. As 02 (duas) unidades remanescentes restaram fracassadas





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

naquele certame, motivo pelo qual se justifica a reabertura do procedimento, mantendo-se o mesmo formato.

Diante dessas considerações, verifica-se que a concessão de uso mediante procedimento licitatório se apresenta como a alternativa que melhor atende ao interesse público, garantindo a adequada destinação dos espaços, o estímulo à atividade econômica local e a otimização dos recursos públicos.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na concessão de uso onerosa de 02 (duas) salas comerciais localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, a ser formalizada mediante procedimento licitatório, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei Municipal nº 3.857/2025. A concessão terá como finalidade permitir a exploração de atividades econômicas compatíveis com a natureza do espaço público, observando critérios previamente estabelecidos em edital, tais como tipo de atividade, condições de uso, obrigações do concessionário e contrapartida financeira ao Município.

O procedimento licitatório deverá assegurar ampla publicidade, garantindo a participação de interessados em igualdade de condições, com seleção baseada em critérios objetivos que promovam a proposta mais vantajosa para a Administração. A formalização se dará por meio de contrato administrativo, no qual serão definidas as responsabilidades das partes, prazos de vigência, regras de utilização, manutenção, conservação dos espaços e penalidades em caso de descumprimento.

A presente solução dá continuidade ao modelo já adotado no Processo Administrativo nº 3604/2025, no qual foram disponibilizadas 05 (cinco) salas comerciais, com êxito na ocupação de 03 (três) unidades, permanecendo 02 (duas) salas sem ocupação em razão de certame fracassado. Assim, busca-se, por meio da reabertura do procedimento, promover a ocupação desses espaços remanescentes, evitando sua ociosidade e assegurando o pleno aproveitamento do patrimônio público.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Considerando o resultado do procedimento anterior, a presente contratação concentra-se especificamente nas 02 (duas) salas que restaram sem ocupação, sendo 01 (uma) destinada à atividade de lanchonete e 01 (uma) destinada à atividade de pastelaria. Dessa forma, a estimativa atual restringe-se a essas unidades remanescentes, que serão objeto de nova





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

concessão, com vistas à sua efetiva utilização e ao atendimento das finalidades públicas previstas.

Considerando o resultado do procedimento anterior, das 05 (cinco) salas comerciais disponibilizadas, 03 (três) obtiveram êxito na ocupação, sendo elas: 01 (uma) unidade destinada à sorveteria, 01 (uma) unidade destinada ao restaurante e 01 (uma) unidade destinada à pastelaria.

Por outro lado, 02 (duas) unidades restaram fracassadas, sendo 01 (uma) destinada à atividade de pastelaria e 01 (uma) destinada à atividade de lanchonete, em razão da ausência de interessados ou propostas válidas.

Dessa forma, a presente contratação concentra-se especificamente nessas 02 (duas) salas remanescentes, que serão objeto de nova concessão, com vistas à sua efetiva ocupação e ao adequado aproveitamento do espaço público.

Total de 05 (cinco) salas comerciais, localizadas na Feira Municipal de Cerejeiras, com metragem individual apresentada conforme croqui anexado aos autos do Processo Administrativo nº 3604/2025.

As 05 (cinco) salas objeto da concessão serão destinadas exclusivamente às seguintes atividades, conforme a Lei Municipal nº 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.

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

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

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 02 (duas) salas remanescentes de forma individualizada, estruturadas em 02 (dois) lotes distintos, possibilitando que cada participante concorra à concessão de apenas uma unidade. Essa medida evita a concentração dos espaços em um único concessionário, favorecendo a diversificação de produtos e serviços ofertados, o equilíbrio econômico entre os empreendedores e o fortalecimento da economia local.

O parcelamento também se mostra adequado sob o aspecto técnico e operacional, uma vez que cada sala possui características próprias e destinação específica — sendo 01 (uma) para pastelaria e 01 (uma) para lanchonete —, o que justifica a celebração de contratos distintos, com obrigações e prazos de execução independentes.

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.

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;





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

- 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:

- 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;





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

- 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 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;





MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS

Prefeitura Municipal

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

- ✓ 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.

Francini Paola Carboni Gonçalves

Decreto Nº 160/2025

Assessora do Setor de Compras

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 070/2026	10/04/2026

ID: 850298	Processo	Documento
CRC: 27DAE179		
Processo: 1-1885/2026		
Usuário: Rafaela Santos Cerezoli		
Criação: 10/04/2026 07:31:27	Finalização: 10/04/2026 07:31:28	

MD5: C8D1C13D65DC8EB64D87E632226F2A9F
SHA256: FCAD4ECED97C9F9DAECC4E0C8FF9F669BD5F52E6A41B137A3563112828DA1E4

Súmula/Objeto:

Estudo Técnico Preliminar- ETP

INTERESSADOS

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento	CEREJEIRAS	RO	10/04/2026 07:31:27
--	------------	----	---------------------

ASSUNTOS

CONCESSAO DE IMOVEL	10/04/2026 07:31:27
---------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

	Rafaela Santos Cerezoli	COORDENADOR DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS	10/04/2026 07:31:53
--	-------------------------	--	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 284/2021.

	Francini Paola Carboni Gonçalves	AGENTE G. P. - F. DE OFICINAS	10/04/2026 07:40:00
--	----------------------------------	-------------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 284/2021.

	Douglas Gomes Pereira	Ag. Gestão Pub./Agente Adm.	10/04/2026 08:56:33
--	-----------------------	-----------------------------	---------------------

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 850298 e o CRC 27DAE179.