

APÊNDICE DO ANEXO 1 – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante
Secretaria Municipal de Turismo



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

YANNE INGREDE XIMENES DE OLIVEIRA

ANTONIO ADENES MARTINS DE SOUSA

MARCIO MARCELO SANTOS



Problema Resumido

O município de Ipu enfrenta um desafio significativo em relação ao aproveitamento do seu potencial turístico, especialmente em função de sua maior queda d'água na região da Ibiapaba. Apesar de contar com a estrutura promissora da Bica, esses espaços públicos estão subutilizados, resultando em perdas financeiras que impactam diretamente os cofres municipais. Essa situação não só limita a geração de receita, mas também impede a criação de empregos e a revitalização da economia local, que depende do fluxo turístico.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de realizar a exploração de 02 (dois) espaços gourmets do Parque da Bica do Ipu (restaurante principal e quiosque gastronômico) é evidente diante do potencial turístico significativo que a região possui, especialmente com a presença da maior queda d'água da Ibiapaba. Contudo, a subutilização desses espaços reflete a falta de uma gestão adequada que permita explorar de forma eficaz os recursos naturais e culturais disponíveis.

Esses espaços passaram por um longo período de inatividade, o que resultou em perdas econômicas para o município e, consequentemente, impactou negativamente a qualidade de vida da comunidade local.

Além de trazer expertise na administração do turismo, a concessão facilitaria a destinação de recursos necessários para a melhoria da infraestrutura e a criação de experiências que atraíssem ainda mais turistas, beneficiando diretamente o comércio e os serviços locais.

Outrossim, o uso consciente desses espaços possibilitaria promover regulamentações que garantissem a preservação ambiental e o uso responsável dos recursos naturais. Ao estabelecer diretrizes claras, o município poderia assegurar que as atividades turísticas respeitassem a biodiversidade da região, promovendo um turismo sustentável e consciente.

Portanto, a necessidade de concessão dos espaços da Bica se revela como uma ação urgente e estratégica. Essa medida não apenas potencializaria o desenvolvimento econômico local, mas também promoveria a valorização do patrimônio natural, criando um ciclo positivo que beneficiaria tanto a população de Ipu quanto os visitantes, assegurando um futuro mais próspero e sustentável para a região.

☰ REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

1. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

1.1 Os interessados deverão apresentar, no prazo e local estabelecidos neste Edital, a seguinte documentação:

Para Pessoa Física:

- a) Cópia do documento de identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- b) Comprovante de residência atualizado (emitido nos últimos 90 dias);
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Proposta detalhada para a operação do espaço, incluindo a descrição dos produtos e serviços a serem oferecidos, preços sugeridos e um plano de higiene e segurança alimentar.

Para Pessoa Jurídica:

- a) Cópia do CNPJ ativo e regularizado;
- b) Contrato Social atualizado e devidamente registrado na Junta Comercial;
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- f) Alvará de Funcionamento ou protocolo de solicitação junto à Prefeitura Municipal;
- g) Proposta detalhada de operação do espaço, contendo descrição dos produtos e serviços a serem oferecidos, preços sugeridos e plano de higiene e segurança alimentar.

Esses requisitos formam a base para a criação de um termo de permissão viável e que atenda

plenamente à necessidade identificada, evitando ambiguidades e garantindo a transparência no processo licitatório.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis:

1. Autorização de Uso de Bem Público

Vantagens:

- Custo: Geralmente, não envolve custo adicional significativo, já que a autorização pode ser concedida sem remuneração.
- Flexibilidade: Permite fácil adaptação às necessidades do ente público ou do usuário.
- Simplicidade Administrativa: Processo relativamente simples e rápido de obtenção, com menos burocracia.

Desvantagens:

- Segurança Jurídica: Pode ser menos segura em termos de direitos de uso, podendo ser revogada a qualquer tempo.
- Controle e Fiscalização: Difícil acompanhamento do cumprimento das condições estabelecidas.
- Tempo de Implementação: Embora o processo seja rápido, a falta de formalidades pode resultar em insegurança jurídica.

2. Permissão de Uso Onerosa a Título Precário

Vantagens:

- Receita Financeira: Geração de receita para o órgão concedente através de taxa ou aluguel.
- Contrato Formal: Proporciona maior segurança jurídica, visto que estabelece obrigações claras entre as partes.
- Fiscalização: Melhoria no monitoramento e controle do uso do bem público.

Desvantagens:

- Custo: Implica custos diretos associados ao valor da permissão, que podem ser um entrave para certos usuários.
- Prazo Limitado: A natureza precária implica na insegurança do uso prolongado.
- Complexidade: Requer contrato formal, o que demanda mais tempo e processos administrativos.

3. Concessão de Bem Público

Vantagens:

- Investimento: Possibilidade de atrair investidores, com possibilidade de aporte financeiro e melhorias na infraestrutura.
- Longo Prazo: Oferece estabilidade e previsibilidade tanto para o concedente quanto para o concessionário.

- Maior Responsabilidade: Transferência de riscos e responsabilidades operacionais para o concessionário.

Desvantagens:

- Custo Elevado: Necessidade de estruturar contratos complexos e potencial necessidade de reformas ou adaptações.

- Complexidade Administrativa: Processo de licitação e gestão mais complexo, exigindo mais esforço administrativo e avaliação técnica.

- Tempo de Implementação: Pode demandar um tempo considerável até a maturação do contrato e início das operações.

Análise Comparativa:

- Custo: A autorização de uso é a opção mais econômica, enquanto a concessão tende a acarretar os maiores custos, devido à estruturação necessária. A permissão onerosa representa um meio-termo, gerando alguma receita.

- Qualidade: A concessão pode proporcionar a melhor qualidade devido ao investimento privado no serviço, enquanto a autorização pode falhar na manutenção dos padrões.

- Flexibilidade: A autorização de uso permite maior flexibilidade, sendo adaptável, porém menos segura. A permissão e concessão são menos flexíveis mas oferecem maior segurança jurídica.

- Manutenção e Suporte: As permissões e concessões geralmente têm cláusulas definidas para manutenção, enquanto a autorização pode não ter garantias de suporte técnico.

- Tempo de Implementação: A autorização é a mais rápida, seguida da permissão, enquanto a concessão demanda mais tempo devido à formalização de contratos e processos licitatórios.

Com base nos critérios apresentados, a melhor solução dependerá da urgência de abrir o restaurante e da capacidade de investimento disponível.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação da solução de Permissão de Uso Onerosa a Título Precário se justifica de maneira clara e fundamentada, principalmente considerando a urgência em reativar o restaurante localizado no Parque da Bica. A análise a seguir detalha aspectos técnicos, operacionais e econômicos que embasam essa decisão.

Do ponto de vista técnico, a Permissão de Uso Onerosa a Título Precário apresenta um desempenho compatível com as necessidades imediatas do município de Ipu. Essa modalidade permite um processo ágil de seleção e contratação, minimizando prazos burocráticos que poderiam atrasar a reabertura do restaurante. Além disso, a flexibilização inerente a este tipo de contrato é fundamental

para possibilitar ajustes nas condições de uso e nos parâmetros de operação, levando em consideração as especificidades do ambiente do parque. Essa abordagem se alinha com as exigências atuais do mercado, proporcionando uma solução dinâmica e adaptável.

Em relação à implementação da solução, a implementação da Permissão de Uso Onerosa demanda requisitos operacionais menos complexos em comparação com outros processos contratuais mais rígidos. Isso resulta em um tempo reduzido entre a formalização do contrato e o início das operações do restaurante, permitindo que a instalação do serviço ocorra rapidamente. Assim, a facilidade de implementação se traduz em velocidade de resposta às demandas locais, facilitando o processo de retomo das atividades econômicas.

Os benefícios operacionais associados à escolha desta solução são inúmeros. A manutenção do espaço e dos serviços oferecidos pelo restaurante podem ser administrados de forma eficaz, uma vez que a responsabilidade pode ser claramente definida entre o município e a empresa que receberá a permissão. Além disso, a disponibilidade de suporte para o gerenciamento das atividades evita possíveis problemas relacionados à continuidade do atendimento, garantindo que os visitantes tenham uma experiência positiva. Por fim, a escalabilidade da solução permitirá que, conforme a criação de novas oportunidades comerciais, ajustes operacionais possam ser realocados rapidamente sem grandes complicações legais ou estruturais.

Sob a perspectiva econômica, a adoção da Permissão de Uso Onerosa representa uma vantagem significativa em termos de custo-benefício. Os custos de implementação e operação dessa solução são inferiores aos associados a contratos de prestação de serviço convencionais, pois não implicam investimentos pesados em estrutura ou equipamento fixo por parte do poder público. Vale ressaltar que fomentará não apenas a arrecadação do município através de taxas e impostos, mas também impulsionará o comércio local. Isso resultará em um impacto positivo sustentado na economia regional ao criar emprego e melhorar a percepção do turismo na área.

Em síntese, a escolha pela Permissão de Uso Onerosa a Título Precário apresenta-se como a opção mais adequada e viável para atender à necessidade urgente de reabertura do restaurante e do quiosque gastronômico da Bica do Ipu. Os aspectos técnicos, operacionais e econômicos demonstram que essa solução não só promove a recuperação do espaço perdido durante anos, mas também proporciona um retorno significativo em termos de estímulo econômico, beneficiando toda a comunidade local e mantendo vivo um importante ativo turístico da região.

QUANTITATIVOS E VALORES

RESTAURANTE PRINCIPAL DA BICA


Avenida José de Alencar, S/N, Palácio de Iracema
Pereiros - Ipu/CE 62.250-000

1					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	PERMISSÃO DE USO ONEROSA À TÍTULO PRECÁRIO (05 ANOS) PARA DO RESTAURANTE PRINCIPAL DA BICA DO IPU, JUNTO A SECRETARIA DE TURISMO DO MUNICÍPIO DE IPU	mês	60	R\$ 5.000,00	R\$ 300.000,00
Valor Total				R\$ 300.000,00	

QUIOSQUE DA BICA

1					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	PERMISSÃO DE USO ONEROSA À TÍTULO PRECÁRIO (05 ANOS) DO QUIOSQUE GASTRONÔMICO DA BICA DO IPU, JUNTO A SECRETARIA DE TURISMO DO MUNICÍPIO DE IPU	mês	60	R\$ 2.500,00	R\$ 150.000,00
Valor Total				R\$ 150.000,00	

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A divisão em itens dos espaços destinados à permissão de uso é uma estratégia que visa ampliar a competitividade e potencializar a exploração comercial dos bens públicos. Ao segmentar os espaços disponíveis, o município permite que diferentes empresas e empreendedores apresentem propostas que se adequem melhor às suas capacidades e especializações. Essa abordagem cria um ambiente de concorrência saudável, onde uma variedade de negócios pode disputá-los, resultando em ofertas de serviços e produtos mais diversificadas e personalizadas.

Além disso, a segmentação facilita a exploração comercial de maneira mais eficaz. Cada espaço pode ser otimizado de acordo com o tipo de atividade que melhor se adapta ao local, como alimentação, comércio de artesanato ou entretenimento. Isso não apenas aumenta o número de negócios na área, mas também diversifica as ofertas disponíveis, o que atrai um público mais amplo e gera um fluxo contínuo de visitantes.

A separação dos espaços também incentiva a inovação e a criatividade entre os empreendedores. Com a promessa de uma competição acirrada, os negócios são motivados a trazer novas ideias e práticas comerciais, resultando em experiências mais atrativas para os consumidores. A busca por destaque no mercado estimula uma oferta de serviços de qualidade superior, beneficiando a todos.

Por outro lado, essa estratégia também facilita a gestão e o monitoramento das atividades permitidas. A administração municipal pode acompanhar o desempenho de cada espaço e garantir que as condições de uso sejam atendidas, permitindo intervenções rápidas e eficazes quando necessário. Isso é essencial para manter a qualidade dos serviços e a preservação dos espaços públicos.

Além disso, essa abordagem oferece oportunidades para pequenos empreendedores que poderiam ser desfavorecidos em um modelo de permissão global. Ao permitir que eles acessem espaços específicos, o município promove a inclusão social e econômica, estimulando o desenvolvimento local e fortalecendo a economia regional.

Em resumo, a divisão em itens dos espaços destinados à permissão de uso não apenas amplia a competitividade, mas também enriquece a exploração comercial de forma diversificada e inovadora. Essa estratégia pode transformar a dinâmica econômica local, trazendo benefícios significativos para a comunidade e para os visitantes.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Com base na análise do contexto apresentado e visando a implementação eficaz da solução escolhida, que é a permissão onerosa de bem público à título precário, algumas providências operacionais e estruturais devem ser adotadas pela Administração.

Primeiramente, deve-se exercer uma fiscalização rigorosa sobre as atividades desenvolvidas no restaurante durante a permissão, recomenda-se a designação de servidores com experiência em gestão de contratos e fiscalização de serviços públicos. Caso não haja servidores capacitados, será imprescindível promover uma capacitação específica para a equipe que atuará na supervisão do contrato, com foco em planejamento de atividades, qualidade dos serviços e cumprimento das normas sanitárias e em especial as normas ambientais.

A elaboração de um termo de referência claro e objetivo é fundamental para assegurar que todas as expectativas e obrigações estejam descritas previamente, minimizando riscos de conflitos durante a execução do contrato. Este documento deve contemplar as especificidades do serviço a ser prestado, bem como definir indicadores de desempenho que permitirão avaliar a eficácia e a qualidade do atendimento prestado.

• Por fim, deve ser estabelecido um cronograma de atividades desde a assinatura do termo de permissão até a abertura do restaurante e do quiosque gastronômico, assegurando que todos os prazos sejam cumpridos. Essa organização temporal é crucial para garantir que o serviço esteja disponível ao público e contribua positivamente para a economia local e o fomento ao turismo na região de Ibiapaba.

Adotando essas providências, a Administração poderá alinhar a execução às necessidades da população e visitantes, promovendo eficiência, eficácia e economicidade no uso dos recursos públicos.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Neste primeiro momento não vislumbra-se necessárias contratações correlatas. Entretanto, qualquer necessidade futura relacionada à promoção ou manutenção das atividades do restaurante poderá ser ajustada conforme a demanda, permitindo um acompanhamento mais eficiente e econômico das intervenções necessárias. Dessa forma, conclui-se que a solução proposta pode ser

implementada sem a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes prévias, garantindo a agilidade essencial para a impulsionar a economia e turismo da região.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos possíveis impactos ambientais relacionados à permissão onerosa para a operação do restaurante e do quiosque gastronômico da Bica do Ipu, visando atender à demanda turística, revela a necessidade de um plano de mitigação eficaz. Os impactos identificados incluem a deposição inadequada de resíduos gerados, o consumo elevado de energia elétrica e a degradação potencial das áreas circundantes devido ao aumento do fluxo de visitantes.

Um dos principais impactos é a geração de resíduos sólidos, como embalagens, restos de alimentos e utensílios descartáveis. Para mitigar esse impacto, recomenda-se a implementação de uma coleta seletiva de resíduos, incentivando a separação de materiais recicláveis e orgânicos na origem. Além disso, a utilização de utensílios reutilizáveis em vez de descartáveis pode reduzir significativamente a quantidade de lixo gerado, promovendo práticas sustentáveis entre os usuários do restaurante.

Outro aspecto relevante é o consumo de energia elétrica, que pode ser elevado, principalmente em períodos de alta demanda, como durante o carnaval. A adoção de equipamentos com eficiência energética, como fogões e fornos elétricos com certificação Procel A, pode contribuir para a redução do consumo de energia. Ademais, a iluminação do espaço deve priorizar lâmpadas LED, que consomem menos energia e têm maior durabilidade. Medidas de gestão do uso energético, como a instalação de temporizadores e sistemas de controle, também são recomendadas.

A logística reversa deve ser considerada para produtos que possam ser reciclados ou reutilizados após o uso. O estabelecimento de parcerias com cooperativas de catadores locais pode facilitar a destinação adequada dos resíduos recicláveis. Isso não apenas reduzirá o impacto ambiental, mas também oferecerá uma alternativa de renda para a comunidade local.

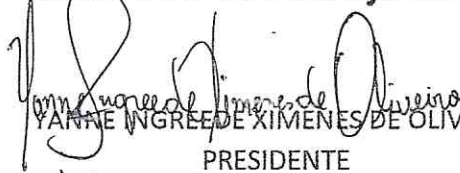
Por fim, deve-se promover campanhas de conscientização para visitantes sobre a importância do cuidado com o meio ambiente e da preservação do Parque da Bica. Ao direcionar esforços para uma operação sustentável e responsável, possibilitamos não apenas a revitalização econômica do local, mas também a proteção dos recursos naturais, assegurando que o turismo no parque seja benéfico tanto para a economia local quanto para o meio ambiente. Assim, a abertura do restaurante e do quiosque gastronômico da Bica do Ipu poderá ser realizada de forma a minimizar suas consequências ambientais negativas, promovendo um modelo de negócios mais sustentável.

✓ **CONCLUSÃO**

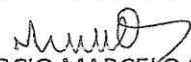
As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, bem como conforme se extrai do laudo técnico elaborado pelo setor de engenharia do município (em anexo), podemos DECLARAR que a permissão em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Ipu - CE, 19 de Maio de 2025

Comissão de Planejamento


YANNE INGRID DE XIMENES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE


ANTONIO ADENES MARTINS DE SOUSA
MEMBRO


MARCIO MARCELO SANTOS
MEMBRO