# APÊNDICE 1 DO ANEXO I DO EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 020/2026

## 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 objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

## 1 – OBJETO

1.1 Concessão de uso de quiosques do Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN.

## 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.2 A contratação está prevista conforme PCA para 2026 na Secretaria Municipal de Obras Públicas, Infraestrutura e Trânsito.

## 3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1 No Município de São José do Seridó/RN existe um Mercado Público composto por 12 (doze) quiosques, dos quais 5 (cinco) encontram-se atualmente desocupados, correspondentes aos quiosques de nº 03, 04, 07, 09 e 10. Esses espaços possuem potencial para impulsionar o desenvolvimento econômico local, mediante a instalação de estabelecimentos comerciais dos mais diversos segmentos, tais como comércio de alimentos, carnes, produtos regionais e prestação de serviços.

3.2 A ocupação regular desses quiosques contribui diretamente para a geração de emprego e renda, a ampliação das oportunidades de empreendedorismo e o fortalecimento da economia local, além de estimular a circulação de consumidores e visitantes no Mercado Público, consolidando sua relevante função social e econômica.

3.3 A concessão de uso dos quiosques também favorece a adequada conservação e manutenção do patrimônio público, evitando a ociosidade e a consequente deterioração dos espaços. Isso porque os permissionários assumem a responsabilidade pela utilização correta das instalações, contribuindo para sua preservação e bom estado de conservação.

3.4 Além disso, a medida promove a organização e a diversificação do comércio local, ampliando a oferta de produtos e serviços à população, especialmente nos setores de alimentação, artesanato, produtos típicos da região e demais atividades compatíveis com a finalidade do Mercado Público.

3.5 Diante do exposto, verifica-se que a concessão de uso dos quiosques do Mercado Público de São José do Seridó/RN constitui medida de relevante interesse público, por assegurar o aproveitamento adequado de bem pertencente ao patrimônio municipal, incentivar o empreendedorismo, fortalecer a economia local e promover o desenvolvimento socioeconômico do Município.

3.6 Além de fomentar a geração de emprego e renda, a iniciativa contribui para a preservação do patrimônio público, para a dinamização das atividades comerciais e para a valorização do Mercado Público como espaço de convivência, comércio e desenvolvimento econômico, em benefício direto da população são-josé-seridoense.

## 4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Não é admitida a subcontratação do objeto.

4.2 O prazo de vigência da **concessão** é de 10 (dez) anos, contado da publicação do seu extrato na imprensa oficial do Município - FEMURN, observado o interesse público, nos termos dos artigos 107 e 110, I, da Lei nº 14.133/2021.

4.3 A CONCESSINÁRIA deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos que lhe forem solicitados relacionados com a metodologia, execução e resultados dos serviços prestados.

**CRITÉRIO DA ACEITAÇÃO DA PROPOSTA**

4.4 O julgamento das propostas ocorrerá pelo critério de MAIOR LANCE, entendendo-se como vencedora a licitante que ofertar o maior valor financeiro pela concessão de uso do espaço público, desde que atenda integralmente às exigências editalícias.

4.5 O quiosque, destina-se exclusivamente a fins comerciais;

4.6 Em hipótese alguma será permitida ou admitida sublocação ou cessão desta CONCESSÃO a terceiros ou, ainda, sua utilização de forma contraria ao interesse público.

4.7 Os custos para emissão de alvará de funcionamento e instalação de internet, ficarão sob responsabilidade do CONCESSINÁRIO.

4.8 Em caso de opção de desistência da presente concessão de uso e consequente desocupação da área por parte do Concessionário, este deverá comunicar formalmente o fato ao Município com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência.

4.9 Poderá o Município revogar a concessão de uso a qualquer tempo, desde que configurada indisciplina, falta grave, ou falta de pagamento, quando julgado através de processo administrativo, sem que caiba ao Concessionário ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, seja a que título for, nos termos da legislação vigente.

4.10 Quanto a responsabilidade pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências do imóvel cedido, a concessionária será responsável:

4.10.1 Por zelar e manter adequadamente as infraestruturas, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo.

4.10.2 Notificar o município sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento do espaço.

4.10.3 Cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

4.11 O **Termo de Concessão** deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.12 As comunicações entre o **Município de São José do Seridó/ RN** e a **concessionária** devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.13 O **Município de São José do Seridó/ RN** poderá convocar representante da **concessionária** para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.14 Após a assinatura do **Termo de concessão**, o **Município de São José do Seridó/ RN** poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar

de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE**

4.15 Recomenda-se que seja observado, os seguintes critérios de sustentabilidade:

4.16 Materiais – com material reciclado, biodegradável, atóxico, com madeira proveniente de reflorestamento devidamente certificada;

4.17 Não empregar menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não empregar menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição;

4.18 Não possuir, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

4.19 Não descartar produtos químicos em local inapropriado.

4.20 Embalagens compactas e recicláveis ou que sejam objeto de logística reversa, preferência por indústria ou produtor local para assegurar menores distâncias e uso de modal de transporte mais eficiente.

4.21 Respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

4.22 Respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre qualidade da água potável, higiene e resíduos sólidos.

4.23 Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se, de forma subsidiária, o Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

## 5 – AREA REQUISITANTE

| | |
|---|---|
| AREA REQUISITANTE | Secretaria Municipal de Obras Públicas, Infraestrutura e Trânsito |
| RESPONSÁVEL | Kléber Costa de Oliveira |

## 6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 A quantidade de quiosques está de acordo com o número de quiosques que estão disponíveis dentro do mercado público.

| ITEM | DESCRIÇÃO | UNID. | QUANT. |
|---|---|---|---|
| 01 | Concessão de uso onerosa de **quiosque número 03** localizado no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, destinado à exploração de atividade comercial, compreendendo a utilização do espaço físico conforme normas estabelecidas pelo Município, para comercialização de produtos alimentícios, artesanato, produtos regionais e/ou prestação de serviços compatíveis com a finalidade do Mercado Público | MÊS | 120 |
| 02 | Concessão de uso onerosa de **quiosque número 04** localizado no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, destinado à exploração de atividade comercial, compreendendo a utilização do espaço físico conforme normas estabelecidas pelo Município, para comercialização de produtos alimentícios, artesanato, produtos regionais | MÊS | 120 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | e/ou prestação de serviços compatíveis com a finalidade do Mercado Público | | |
| 03 | Concessão de uso onerosa de **quiosque número 07** localizado no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, destinado à exploração de atividade comercial, compreendendo a utilização do espaço físico conforme normas estabelecidas pelo Município, para comercialização de produtos alimentícios, artesanato, produtos regionais e/ou prestação de serviços compatíveis com a finalidade do Mercado Público | MÊS | 120 |
| 04 | Concessão de uso onerosa de **quiosque número 09** localizado no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, destinado à exploração de atividade comercial, compreendendo a utilização do espaço físico conforme normas estabelecidas pelo Município, para comercialização de produtos alimentícios, artesanato, produtos regionais e/ou prestação de serviços compatíveis com a finalidade do Mercado Público | MÊS | 120 |
| 05 | Concessão de uso onerosa de **quiosque número 10** localizado no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, destinado à exploração de atividade comercial, compreendendo a utilização do espaço físico conforme normas estabelecidas pelo Município, para comercialização de produtos alimentícios, artesanato, produtos regionais e/ou prestação de serviços compatíveis com a finalidade do Mercado Público | MÊS | 120 |

## 7 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Para esse processo foram observadas opções dinâmicas que pudessem suprir a necessidade da Administração Municipal para suprir a necessidade ocupação dos quiosques dentro do Mercado Público Municipal.

**7.1.1 Solução A:** Inutilização do espaço, a manutenção do imóvel sem qualquer forma de utilização, além de não gerar receita, acarretaria custos adicionais ao Município, tais como despesas com conservação, manutenção e segurança. Dessa forma, tal alternativa não se mostra economicamente viável para o presente caso, uma vez que o quiosque permaneceria ocioso e sem função social, quando poderia ser adequadamente aproveitado ou explorado para atender a interesses públicos ou gerar benefícios à Administração Municipal.

**7.1.2 Solução B:** Concessão de uso de quiosque. A concessão de quiosque consiste em Termo de concessão por meio do qual o Poder Público outorga a particular, pessoa física ou jurídica, direitos reais sobre bem imóvel de sua propriedade, de forma onerosa, por prazo determinado ou indeterminado. Tal instrumento destina-se à utilização e exploração do espaço concedido para finalidades específicas que atendam ao interesse público, o qual deve ser expressamente reconhecido e declarado pela Administração, observadas as

condições, limitações e encargos previstos no contrato e na legislação aplicável.

7.2 Diante das alternativas analisadas, verifica-se que a concessão de uso dos quiosques configura-se como a melhor solução para atender aos interesses da Administração Municipal. A manutenção dos espaços desocupados, além de não cumprir função social, gera custos adicionais e não produz qualquer retorno ao Município. A concessão de uso, por sua vez, possibilita a ocupação regular dos quiosques localizados no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, promovendo a utilização eficiente do patrimônio público, a geração de receita, o fortalecimento das atividades econômicas locais e o atendimento ao interesse público. Dessa forma, conclui-se que tal alternativa se apresenta como a opção mais vantajosa sob os aspectos econômico, administrativo e social, razão pela qual é recomendada para o presente processo.

7.3 A concessão de uso, por sua vez, possibilita a ocupação regular dos quiosques localizados no Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN, promovendo a utilização eficiente do patrimônio público, a geração de receita, o fortalecimento das atividades econômicas locais e o atendimento ao interesse público.

7.4 Dessa forma, conclui-se que tal alternativa se apresenta como a opção mais vantajosa sob os aspectos econômico, administrativo e social, razão pela qual é recomendada para o presente processo.

**7.5** Para a escolha da modalidade de licitação, adota-se o **PREGÃO**, nos termos do ***art. 28, inciso I****, da Lei nº 14.133/2021,* por se tratar de contratação de bens e/ou serviços comuns, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital, assegurando ampla competitividade e maior eficiência ao procedimento.

7.6 Quanto ao **critério de julgamento**, será adotado o **MAIOR LANCE**, nos termos do **art. 33,** da Lei nº 14.133/2021, caracterizando o chamado **PREGÃO INVERTIDO**, de modo a garantir à Administração Municipal a seleção da proposta mais vantajosa, transparência e isonomia entre os licitantes.

7.7 Fundamenta-se o emprego do **critério de julgamento MAIOR LANCE** em posicionamento jurisprudencial do **Tribunal de Contas da União** e **do Tribunal de Contas do Estado do Paraná.**

> ***ACÓRDÃO Nº 1657/23 - TRIBUNAL PLENO – TCE PR***
> *EMENTA: Consulta. Pregão negativo, invertido ou por maior lance. Concessão de uso de bem público. Pela viabilidade.*
> *(...)*
> *DA DECISÃO*
> *VISTOS, relatados e discutidos estes autos de CONSULTA ACORDAM OS MEMBROS DO TRIBUNAL PLENO do TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ, nos termos do voto do Relator, Conselheiro JOSE DURVAL MATTOS DO AMARAL, por unanimidade, em conhecer da consulta para, no mérito, responder no sentido de que:*
> *I - seja sob a égide da Lei nº 10.502/2002 ou da Lei nº 14.133/2021 – cuja vigência foi postergada para 30/12/2023 –, entendo que a figura do pregão negativo se mantém inalterada e segue nos moldes delineados pela jurisprudência e pela doutrina, sendo possível, por conseguinte, a utilização do pregão negativo nas licitações destinadas a concessão de uso de bens públicos.*

*(...)*
*Plenário Virtual, 22 de junho de 2023 – Sessão Virtual nº 11.*
*JOSE DURVAL MATTOS DO AMARAL*
*Conselheiro Relator*
*FERNANDO AUGUSTO MELLO GUIMARÃES*
*Presidente*

***ACÓRDÃO TCU 540/2008 – PLENÁRIO – RELATOR GUILHERME PALMEIRA***
*Acórdão*
*VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Prestação de Contas Simplificada do 5º Comando Aéreo Regional - V COMAR, referente ao exercício de 2003. ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, em:*
*(...)*
*51.Do exposto, reputamos elidida a irregularidade, considerando que a contratação em exame refere-se a concessão administrativa de uso, figura menos complexa que a concessão de direito real de uso, o que confere ao gestor certa flexibilidade na escolha da modalidade licitatória, não havendo obrigatoriedade de observar estritamente as regras do art. 23 da Lei n.° 8.666/1993, que trata dos limites de valores relativos às modalidades licitatórias.*

***ACÓRDÃO TCU 2844/2010 – PLENÁRIO – RELATOR WALTON ALENCAR RODRIGUES***
*REPRESENTAÇÃO. CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS DE AEROPORTOS. LICITAÇÃO POR MEIO DE PREGÃO. CONHECIMENTO. IMPROCEDÊNCIA.*
*- É plenamente legal a utilização da modalidade pregão para licitação destinada à outorga de concessões de uso de áreas comerciais em aeroportos.*
*- A atividade da Infraero, ao estabelecer o pregão, para a licitação de concessões de uso de áreas comerciais nos aeroportos brasileiros, encontra respaldo na legislação e atende plenamente o interesse público*
*(TCU Ac. Nº 2844/2010 - Plenário, Relator Min. WALTON ALENCAR RODRIGUES, Sessão de 27.10.2010)*

7.8 Dessa forma, o **PREGÃO INVERTIDO ou PREGÃO NEGATIVO,** revela-se juridicamente adequado, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da eficiência, economicidade, competitividade, transparência e do interesse público, assegurando a correta gestão e valorização dos recursos públicos municipais.

**8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**
8.1 A melhor solução é a **CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE QUIOSQUES DO MERCADO PÚBLICO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO SERIDÓ/RN,** justificado no item n° 7 deste Estudo Técnico Preliminar, que deverá ser realizado por meio de **LICITAÇÃO**, na modalidade **PREGÃO INVERTIDO** ou **PREGÃO NEGATIVO,** em sua forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento **MAIOR LANCE**,

adjudicação **POR ITEM**, modo de disputa **ABERTO**.

## 9 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

9.1 A contratação está estimada em **R$ 76.680,00 (setenta e seis mil seiscentos e oitenta reais)**. Os preços foram obtidos com base no último processo, O Pregão Eletrônico 003/2026, através do Contrato Administrativo de Concessão Onerosa de uso n.º 001/2026, conforme em anexo ao Documento de Formalização da Demanda, neste processo.

**Os preços poderão ser alterados para mais ou para menos após a pesquisa mercadológica.**

## 10 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

10.1 Por se tratar de 5 (cinco) espaços, poderá ser adjudicado a mais de um vencedor, portanto poderá ser parcelado.

## 11 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 Os resultados pretendidos com a **concessão de uso dos quiosques do Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN** têm como objetivo principal promover o desenvolvimento econômico local, a geração de emprego e renda, bem como a valorização da cultura e da gastronomia regional. Espera-se um aumento da arrecadação municipal por meio das taxas de concessão, bem como a criação de novos postos de trabalho diretos nos quiosques, incentivando o comércio local e fortalecendo a economia de pequenos produtores e artesãos da região.

## 12 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

12.1 O CONCEDENTE deverá definir os servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual, e realizar sua capacitação a respeito do tema objeto da contratação;
12.2 A entrega do espaço, será previamente vistoriado pelo Gestor e Fiscal do Termo de Concessão, no tocante às especificações;
12.3 O CONCEDENTE se reserva ao direito de rejeitar no todo ou em parte o objeto da concessão se em desacordo com as especificações e suas cláusulas;
12.4 Fica por obrigação do CONCEDENTE exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
**12.5 O prazo de vigência da CONCESSÃO é de 10 (dez) anos, contado da publicação do seu extrato na imprensa oficial do Município - FEMURN, observado o interesse público, nos termos dos artigos 107 e 110, I, da Lei nº 14.133/2021.**
12.6 A **CONCESSÃO** tem como objetivo garantir que os quiosques sejam ocupados, gerando mais economia e renda no município.

## 13 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13.1 Esta **CONCESSÃO** não possui contratações correlatas.

## 14 – IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1 A concessão de uso dos quiosques do Mercado Público Municipal de São José do Seridó/RN poderá gerar impactos ambientais, que precisam ser considerados e gerenciados de forma adequada. Entre os principais impactos estão a geração de resíduos sólidos, decorrente do funcionamento diário dos quiosques, especialmente de embalagens, restos de alimentos e

materiais descartáveis, e o consumo de energia e água, relacionado à operação dos estabelecimentos.

14.2 Para minimizar esses impactos, recomenda-se a implementação de práticas de gestão ambiental, como a separação e destinação correta de resíduos, o incentivo à redução de descartáveis, a utilização racional de água e energia, e a manutenção de sistemas de drenagem e limpeza das áreas comuns. Além disso, é importante promover a conscientização dos concessionários e frequentadores sobre a importância da preservação ambiental, garantindo que o funcionamento dos quiosques ocorra de forma sustentável e compatível com a qualidade ambiental do município.

## 15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1 Diante de toda a análise desenvolvida no presente instrumento, a **CONCESSÃO** mostra ser VIÁVEL, não sendo possível observar obstáculos ao prosseguimento da presente **CONCESSÃO**.

**O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela servidora Anna Regina de Oliveira Margarida - Chefe de Setor.**