Estudo Técnico Preliminar

1. Identificação da Unidade Demandante

Unidade Demandante	Secretaria Municipal de Administração e Planejamento
Titular da unidade:	Secretária Carla Valéria Alcântara Mayrink
Responsável pela elaboração do ETP:	Ana Letícia de Paula Alvim

2. Introdução

2.1- Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade analisar a viabilidade técnica e econômica da concessão onerosa de uso de espaços públicos, destinada à exploração, por terceiros, de atividades comerciais como bares e/ou lanchonetes, loja e guichês de atendimento. A proposta contempla, inclusive, o atendimento aos passageiros das linhas de transporte coletivo com parada no município de Barroso, visando proporcionar maior comodidade, eficiência e qualidade nos serviços oferecidos aos usuários.

3. Diretrizes que nortearão este ETP

3.1- Lei Federal nº 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
3.2- Decreto Municipal n.º 6.034/2023 - Dispõe sobre o regime de transição para a integral e exclusiva aplicabilidade da Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, que instituiu novo regime de licitações e contratos e contém outras providências.
3.3- Portaria Municipal nº 289/2026 - Nomeia os membros da comissão especial de avaliação de imóveis e contém outras providências;

4. Descrição da necessidade

4.1- A presente contratação tem por objetivo a locação de áreas comerciais situadas na Estação Rodoviária Severino Pereira da Silva, na Avenida Prefeito Genésio Graçano, s/n, Centro, Barroso-MG, por meio de processo administrativo regular, com vistas à seleção pública de interessados para o uso desses espaços.
4.2- A Estação Rodoviária constitui um espaço público estratégico, voltado ao acolhimento e apoio ao turista que visita a cidade e à população local, demandando infraestrutura adequada, atrativa e funcional.
4.3- A concessão remunerada de uso para a exploração de terceiros de serviços para atender ao público em geral que o frequenta, inclusive os passageiros das linhas de ônibus que fazem paradas em Barroso, gerando assim, praticidade no dia a dia de todos os usuários, o que traz reflexos positivos no desempenho de suas obrigações laborais.
4.4- A medida visa garantir a ocupação regular e transparente do espaço público, assegurando condições isonômicas de participação aos interessados e promovendo a adequada utilização das instalações do terminal, em conformidade com os princípios da administração pública.

5. Descrição dos Requisitos da Participação na Licitação

5.1- O Concessionário deverá observar e cumprir integralmente os requisitos técnicos, operacionais, estéticos, legais, ambientais e econômico-financeiros indispensáveis à adequada execução do objeto da concessão.
5.2- O licitante deverá comprovar capacidade técnica e econômico-financeira suficiente para implantar, operar e manter o serviço objeto da concessão, atendendo às normas sanitárias, urbanísticas, ambientais, de acessibilidade, segurança do trabalho e defesa do consumidor, assegurando atendimento adequado ao público turístico e à população em geral.
5.3- Poderão participar desta licitação pessoas físicas ou jurídicas legalmente constituídas ou regularmente habilitadas, cuja atividade seja compatível com o objeto da concessão, e que atendam às exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, no edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021, bem como nas demais normas aplicáveis.

5.4- A licitação será realizada na modalidade Concorrência, em formato eletrônico, por meio da plataforma oficial do Município, disponível no endereço https://barroso.licitapp.com.br/.
5.5- Os interessados deverão atender integralmente às condições de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, econômico-financeira e técnico-operacional previstas no edital.
5.6- Da Visita Técnica:
5.6.1- A visita técnica ao local objeto da concessão será facultativa, porém recomendada, com a finalidade de proporcionar aos interessados pleno conhecimento das condições físicas, operacionais e estruturais do espaço.
5.6.2- Os interessados que optarem pela realização da visita técnica deverão agendá-la até o dia anterior à abertura das propostas, devendo ser agendadas na Secretaria de Administração, no endereço Praça Sant'Ana, nº 120, Centro, Barroso – MG, nos dias úteis, das 09h às 18h.
5.6.3- Ao término da visita, será emitido Atestado de Visita Técnica, que poderá ser apresentado na fase de habilitação, conforme exigência editalícia.
5.6.4- O licitante que optar por não realizar a visita técnica deverá apresentar Declaração de Pleno Conhecimento das condições e peculiaridades do local, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento das características do imóvel ou das condições de execução do objeto.
5.6.5- A realização ou a dispensa da visita técnica não eximirá o licitante de sua responsabilidade pela correta avaliação dos custos, riscos e demais fatores necessários à formulação da proposta.

6. Descrição dos bens imóveis para locação

Item	Descrição	Metragem
01	Guichê 1 – (T) Para uso de venda de passagem.	10,97m2
02	Guichê 2 – (U) Para uso de venda de passagem.	10,97m2
03	Guichê 3 – (E) Para uso de venda de passagem.	10,97m2
04	Loja 2 - Loja para uso de (Armarinho).	29,40m2
05	Lanchonete - Para funcionamento de lanchonete.	117,60m2
06	Lanchonete 2- Para funcionamento de lanchonete e/ou bar.	23,00m2

7. Levantamento de Mercado

7.1- Para definição dos valores de referência dos imóveis comerciais objeto da presente concessão, foi realizada avaliação técnica pela Comissão de Avaliação instituída pela Portaria nº 289/2026, conforme registrado na Ata de Avaliação nº 12/2026. Na apuração dos valores, foram considerados critérios como localização, área útil, estado de conservação, características do imóvel e potencial de exploração econômica.
7.2- Os guichês, a loja e as lanchonetes situados no Terminal Rodoviário de Barroso foram avaliados considerando sua localização estratégica e o fluxo contínuo de usuários e visitantes que circulam diariamente pelo local. Tais características conferem elevado potencial comercial aos espaços, especialmente para atividades relacionadas à prestação de serviços, alimentação, conveniência, turismo e atendimento ao público, refletindo diretamente em sua atratividade e valor de mercado.

8. Estimativa de quantidades

8.1- O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de sua assinatura, nos termos do art. 110 da Lei nº 14.133/2021.

8.2- O contrato poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, observado o limite legal previsto no art. 110 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:
I – adimplência do concessionário quanto ao pagamento mensal relativo à concessão remunerada de uso para exploração dos serviços de bar e/ou lanchonete, loja e guichês;
II – prestação dos serviços em conformidade com os padrões de qualidade, eficiência e regularidade estabelecidos neste instrumento;
III – manutenção de condições contratuais favoráveis ao Município; e
IV – existência de interesse público devidamente justificado pela Administração, observados os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

9. Estimativa de valor

9.1- A avaliação dos imóveis foi realizada através da comissão de avaliação do município, Ata de avaliação 12/2026, Portaria nº 289/2026, e os valores encontram-se na tabela abaixo:

Item	Descrição	Metragem	Valor Mensal
01	Guichê 1 – (T) Para uso de venda de passagem.	10,97m2	R$345,00
02	Guichê 2 – (U) Para uso de venda de passagem.	10,97m2	R$345,00
03	Guichê 3 – (E) Para uso de venda de passagem.	10,97m2	R$345,00
04	Loja 2 - Loja para uso de (Armarinho).	29,40m2	R$685,00
05	Lanchonete - Para funcionamento de lanchonete.	117,60m2	R$1.220,00
06	Lanchonete 2- Para funcionamento de lanchonete e/ou bar.	23,00m2	R$540,00

9.2- O valor mensal fixado para a CONCESSÃO REMUNERADA DE USO será reajustado a cada 12 meses, na forma da Lei, pelo acumulado do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM).

10. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

10.1- A concessão remunerada de uso das áreas comerciais encontra-se alinhada aos objetivos estratégicos do Município, na medida em que promove a otimização da utilização dos espaços públicos e possibilita a geração de receitas adicionais para a Administração. Por se tratar de instrumento voltado à arrecadação de receita pública, e não à realização de despesa, não se aplica sua inclusão no Plano Anual de Contratações ou em outros instrumentos formais de planejamento relacionados à execução de despesas públicas, estando a correspondente previsão de arrecadação contemplada na Lei Orçamentária Anual referente ao exercício de 2026.

11. Condições de Execução

11.1– Esclarecimentos Preliminares
11.1.1– A CONCESSÃO REMUNERADA DE USO objeto do Contrato é específica para a prestação de serviços de bar e/ou lanchonete, loja e guichês.
11.1.2– Os serviços de lanchonete, loja e guichês, deverão se iniciados na data constante na "Ordem de Ocupação e Serviço", a ser emitida pela Secretaria de Administração.

11.1.3– No momento da disponibilização do espaço concedido, será realizada, conjuntamente com o representante da CONCESSIONÁRIA, vistoria para verificação das condições do imóvel, com a emissão do respectivo "Termo de Vistoria".

11.1.4 – Essa vistoria deverá ser realizada de forma periódica, a critério da Administração.

11.1.5– Caberá a CONCESSIONÁRIA arcar com despesas referentes ao consumo de outras despesas não previstas neste Estudo Técnico Preliminar.

11.1.6– A Administração poderá realizar vistorias periódicas, ordinárias ou extraordinárias, a qualquer tempo, sempre que julgar necessário.

11.1.7– Antes da entrega do imóvel, será realizada vistoria conjunta entre representantes do Município e da Concessionária, com lavratura de Termo de Vistoria contendo a descrição detalhada do estado de conservação do espaço, de suas instalações e dos bens eventualmente disponibilizados.

11.1.8– Ao término da concessão, será realizada vistoria final para verificação das condições de devolução do imóvel, devendo a Concessionária restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

11.1.9– Caso sejam constatados danos ou deteriorações além do desgaste natural, a Concessionária deverá promover os reparos necessários no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

11.1.10– Todas as despesas decorrentes da operação do estabelecimento correrão por conta exclusiva da Concessionária, incluindo consumo de água, energia elétrica, internet, taxas, tributos, seguros e demais encargos incidentes.

11.2 – Descrição detalhada dos serviços de bar e/ou lanchonete a serem executados:

11.2.1– Todos os alimentos comercializados pela CONCESSIONÁRIA devem ser preparados e servidos em condições sadias, com gêneros de primeira qualidade, com ótima apresentação e sabor agradável, dentro das exigências de higiene e técnicas culinárias, adequados à legislação vigente aplicável à espécie e elaborados segundo os conceitos de uma dieta alimentar equilibrada.

11.2.2– A CONCESSIONÁRIA deverá seguir todos os procedimentos previstos na Resolução RDC nº 216 de 15 de setembro de 2004, emitida pela ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária, que dispõe sobre "Regulamento Técnico de Boas Práticas para Serviços de Alimentação".

11.2.3– Os variados tipos de alimentos frios devem ser colocados em balcão frigorífico refrigerado.

11.2.4– Comercializar exclusivamente produtos e serviços compatíveis com a finalidade da concessão, observando as normas sanitárias, de segurança alimentar e os preços praticados de forma razoável e compatível com o mercado local.

11.2.5– O Município poderá cancelar a venda de toda e qualquer mercadoria ou produto quando julgar inconveniente ao interesse público e a sua imagem.

11.2.6 – Fornecer, às suas expensas, todos os equipamentos, mobiliários, utensílios, insumos e demais bens necessários ao funcionamento da lanchonete, garantindo o pleno atendimento ao público e o adequado funcionamento do espaço concedido.

11.2.7– Na lanchonete é expressamente vedado: Utilização de alto falante e/ou congênere que produzam som ou ruídos, prejudicial ao andamento dos trabalhos desenvolvidos na Estação Rodoviária; A guarda ou depósito de produtos inflamáveis, explosivos, corrosivos, tóxicos ou de forte odor; A comercialização de produtos relacionados a quaisquer tipos de jogos de azar.

11.2.8– Os preços cobrados pelos serviços e produtos vendidos no bar e/ou lanchonete serão definidos pela CONCESSIONÁRIA, devendo estar de acordo com o preço de mercado ou seguir, se houver, tabelamento estipulado por órgão competente.

11.2.9– Realizar, de forma contínua e preventiva, a manutenção do espaço físico, das instalações hidráulicas, elétricas e estruturais, bem como dos equipamentos de uso comum, zelando pela conservação do patrimônio público.

11.2.10– Obter e manter vigentes todos os alvarás, licenças e autorizações exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, incluindo, entre outros, alvará de funcionamento, licença sanitária, e demais documentos pertinentes.

11.2.11– Prestar atendimento ao público de forma qualificada, cordial, eficiente e acessível, observando padrões de qualidade compatíveis com a finalidade turística e social do espaço.
11.2.12– A instalação de equipamentos dependerá de prévia autorização da Secretaria Municipal de Administração, sendo de responsabilidade da Concessionária quaisquer danos decorrentes de instalação inadequada.
11.2.13– Os preços dos produtos e serviços serão definidos pela Concessionária, devendo ser compatíveis com os valores praticados no mercado local e afixados em local visível ao público.
11.2.14– O Município poderá determinar a suspensão da comercialização de quaisquer produtos ou mercadorias que considere inadequados ao interesse público, à legislação vigente ou à imagem institucional da Administração
11.3– Em relação á limpeza, conservação e vigilância:
11.3.1– Manter o imóvel e suas instalações em perfeitas condições de uso, higiene, segurança, limpeza e conservação, responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes de sua atuação.
11.3.2– Cumprir integralmente as disposições contratuais, regulamentares e legais aplicáveis à concessão, inclusive aquelas relativas à proteção ambiental, à segurança do trabalho, à vigilância sanitária e à defesa do consumidor.
11.3.3– Todos os alimentos e bebidas comercializados deverão ser preparados, armazenados, manipulados e servidos em condições adequadas de higiene e salubridade, utilizando-se insumos de primeira qualidade e observando-se integralmente as boas práticas de manipulação de alimentos.
11.3.4– A limpeza, manutenção e conservação do espaço serão de responsabilidade exclusiva da Concessionária, devendo o ambiente permanecer sempre limpo, higienizado, funcional e desembaraçado.
11.3.5– A vigilância da área externa e redondezas do espaço objeto da contratação ora focada ficará a cargo do Município.
11.3.6– A Concessionária deverá manter o local dos serviços sempre limpo, higienizado, funcional e desembaraçado, durante todo o decorrer da exploração dos serviços.
11.3.7– A Concessionária será responsável pela remoção diária do lixo proveniente do bar e/ou lanchonete em sacos plásticos apropriados até o local próprio para o recolhimento.
11.3.8– Caberá a Concessionária providenciar periodicamente a dedetização e desinfecção completa do espaço objeto da CONCESSÃO REMUNERADA DE USO, devendo ser estes serviços previamente comunicados e autorizados pela Secretaria de Administração.
11.3.9– A Concessionária deverá realizar dedetização e desinfecção completas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, ou em periodicidade menor, sempre que exigido pelos órgãos competentes ou pela fiscalização municipal.
11.3.10– A Concessionária deverá cumprir integralmente as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária, especialmente a Resolução RDC nº 216/2004, bem como demais normas sanitárias aplicáveis.
11.4- A CONCESSIONÁRIA deverá armazenar e manusear os equipamentos, utensílios e gêneros alimentícios, observando, no mínimo, os seguintes aspectos:
11.4.1- Os locais de armazenamento deverão ser mantidos rigorosamente limpos, arejados e arrumados; Não será admitido o armazenamento de gêneros de forma imprópria ou fora de condições normais para o consumo, como por exemplo, gêneros cuja data de vencimento esteja vencida, ou que estejam embalados adequadamente;
11.4.2- O armazenamento de gêneros perecíveis deverá ser feito em temperaturas apropriadas;
11.4.3- Produtos perecíveis deverão ser armazenados e expostos em equipamentos de refrigeração adequados, observadas as temperaturas e condições recomendadas pelos fabricantes e pela legislação sanitária.
11.4.4- Os produtos de limpeza, inseticidas, substâncias tóxicas e venenosas deverão ser estocados em dependências próprias, rigorosamente isoladas dos gêneros alimentícios, equipamentos e utensílios utilizados na elaboração dos alimentos.
11.4.5- A Concessionária manterá a perfeita higienização das frutas, legumes, verduras, lavando-as em solução adequada, antes do pré-preparo, devendo também zelar para que os gêneros alimentícios a serem utilizados sejam de marcas conceituadas e de qualidade comprovada.

11.4.6- A Concessionária, antes de instalar qualquer equipamento no local concedido deverá verificar as condições da rede elétrica, qualquer dano causado em função de má instalação será de sua inteira responsabilidade, com a devida autorização do Secretário de Administração.

11.5– Demais condições:

11.5.1– A Concessionária será exclusivamente responsável pelo serviço de lanchonete, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade em face desse serviço.

11.5.2– Em nenhuma hipótese poderá ser transferida a CONCESSÃO REMUNERADA DE USO, objeto do Contrato, ficando vedada a possibilidade de se realizar subcontratação.

11.5.3– A Concessionáriadeverá zelar pelo espaço devendo arcar com a reparação do imóvel em caso de dano ocasionado pela Concessionária ou por seus empregados.

11.5.4– O Município não se responsabilizará pelo reparo ou substituição de bens de terceiros ou da Concessionária**.**

11.5.5– As despesas com água e energia elétrica serão arcadas pela CONCESSIONÁRIA

12. Obrigações da Concessionária

12.1– Utilizar o espaço concedido para explorar os serviços de bar e/ou lanchonete, loja e guichês, objeto do contrato dentro das condições estabelecidas e respeitando os prazos fixados neste Estudo Técnico Preliminar.

12.2– Manter o espaço físico objeto da CONCESSÃO em boas condições e em pleno funcionamento, diligenciando para que nunca falte atendimento aos usuários e ao público em geral.

12.3– Manter os equipamentos e utensílios em boas condições de uso.

12.4– Prezar pela excelência e cordialidade no atendimento dos usuários.

12.5– Comercializar e produzir apenas produtos e alimentos de boa qualidade, dentro do prazo de validade, e a preços dentro da média de mercado;

12.6– Efetuar o depósito do montante mensal devido pela CONCESSÃO REMUNERADA DE USO na conta corrente indicada pela Secretaria de Administração e condições constantes neste Estudo Técnico Preliminar até o 5º dia útil do mês subseqüente, apresentando cópia do comprovante de depósito juntamente com cópia do recibo do pagamento da conta de água e da conta de energia elétrica referente ao mês do pagamento do aluguel, à Secretaria de Finanças até o 10º dia útil, sob pena de aplicação das sansões cabíveis;

12.7– Executar o Contrato responsabilizando-se pela qualidade e perfeição técnica dos produtos fornecidos e dos serviços prestados.

12.8– Providenciar, imediatamente, a correção das deficiências solicitadas pelo Município com respeito à execução do objeto.

12.9– Observar e seguir todas as normas de disciplina e de segurança, através de seus empregados que venham ocupar as dependências do espaço concedido.

12.10– Providenciar, junto às autoridades competentes, sem qualquer ônus para o Município, registros, autorizações, alvarás e outros, que se fizerem necessários ao funcionamento do espaço físico dentro das normas legais vigentes, respondendo por eventuais infrações a essas normas.

12.11– Adquirir, às suas expensas, demais equipamentos, materiais, mobiliário, acessórios, componentes e utensílios necessários ao bom desempenho das atividades.

12.12– Responsabilizar-se pela guarda e manutenção dos equipamentos e utensílios de propriedade da própria CONCESSIONÁRIA e de terceiros, usados na lanchonete, loja e guichês, devendo realizar, ás suas expensas, a reposição de eventual perda ou dano, não cabendo ao Município qualquer ressarcimento.

12.13– Manter o local dos serviços sempre limpo, higienizado, funcional e desembaraçado, durante todo o decorrer da exploração dos serviços de bar e/ou lanchonete, loja e guichês.

12.14– Responsabilizar-se pela remoção diária do lixo em sacos plásticos apropriados até o local próprio, indicado para o recolhimento.
12.15– Devolver o espaço físico, no término do contrato, da forma que o recebera, procedendo a eventuais reparos, se necessário.
12.16– Não executar modificações nas instalações do município.
12.17– Não transferir a terceiros a CONCESSÃO REMUNERADA DE USO do espaço físico do Município.
12.18– Contratar, manter e gerir sob sua inteira responsabilidade, sem solidariedade do Município, mão de obra especializada à perfeita execução dos serviços, em todos os níveis, cabendo-lhe efetuar todos os pagamentos, inclusive os encargos previsto na Legislação Trabalhista, Previdenciária e Fiscal, seguro e quaisquer outros não mencionados, inclusive fornecendo Equipamentos de Proteção Individual (EPI), em decorrência da sua condição de empregador.
12.19– Manter na prestação dos serviços o quantitativo de empregados necessários à adequada execução dos trabalhos.
12.20– Responsabilizar-se pela qualidade do atendimento prestado.
12.21– Fornecer todos os equipamentos de proteção individual (EPI) para seus empregados e equipamentos de proteção coletiva (EPC) necessários, de acordo com as normas aplicáveis a espécie.
12.22– Responsabilizar-se integralmente por todos os atos ou omissões que venham a praticar seus empregados durante a execução do contrato.
12.23– Responsabilizar-se por todos os ônus referentes aos serviços de operação e manutenção do bar e/ou lanchonete, loja e guichês, tais como: salários do pessoal, encargos sociais, previdenciários e trabalhistas, taxas, impostos, eventuais multas emitidas pela Vigilância Sanitária, e quaisquer outras exigências legais ou regulamentares que venham a incidir sobre a atividade objeto desta licitação.
12.24– Responsabilizar-se por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes do trabalho, quando forem vítimas seus empregados no desempenho dos serviços contratados, ou com estes conexos.
12.25– Observar o prazo mínimo de validade dos produtos fornecidos, conforme já definido neste ETP.
12.26– Praticar apenas preços de mercado, sendo vedada a venda de produtos com valores exorbitantes.
12.37– Retirar do balcão e estoque de vendas, substituir ou refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os produtos nos quais forem detectados má qualidade, vício ou incorreções.
12.38- Apresentar, na fase de habilitação, toda a documentação atualizada comprobatória de sua regularidade jurídica, fiscal, social e trabalhista, econômico-financeira e técnico-operacional, nos termos exigidos no edital.
12.39- Permitir e facilitar a fiscalização do Município, fornecendo todas as informações e documentos solicitados pelos agentes públicos competentes.
12.40- Restituir o imóvel ao término da concessão em adequado estado de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular e normal do bem.
12.41- Vedações à Concessionária:
12.41.1- Transferir, ceder, sublocar ou delegar a terceiros, total ou parcialmente, o objeto da concessão sem autorização prévia e expressa do Município.
12.41.2- Alterar as instalações físicas do imóvel sem autorização formal da Administração.
12.41.3- Utilizar o espaço para finalidade diversa daquela prevista no contrato.

13. Descrição da solução como um todo

13.1- O presente estudo objetiva a locação de áreas comerciais pertencentes à Prefeitura Municipal de Barroso, visando otimizar o uso desses imóveis públicos e gerar receita para o município.
13.2- O certame será realizado na modalidade online, no endereço eletrônico https://barroso.licitapp.com.br/. É de responsabilidade dos interessados realizar o cadastro e utilizar a plataforma corretamente.
13.3- As propostas deverão ser submetidas pelos interessados na plataforma online dentro do prazo estipulado no edital. A avaliação será feita com base nos critérios estabelecidos e divulgados previamente no edital.

13.4- O valor da locação será determinado pela proposta mais vantajosa oferecida pelos participantes, desde que respeite o valor mínimo estipulado na Ata de Avaliação nº 012/2026, conforme avaliação mercadológica realizada pela Comissão de Avaliação.
13.5- O imóvel será ofertado para cessão de uso no estado e nas condições em que se encontram. Não serão aceitas reclamações posteriores relativas ao estado dos imóveis, suas condições físicas ou localização, incluindo eventuais reparos ou adaptações que possam ser necessários.
13.6- Todos os custos referentes a impostos, taxas, encargos, manutenção e outras obrigações relacionadas ao uso dos imóveis locados serão de responsabilidade da concessionária, conforme previsto no contrato de locação.
13.7- As propostas deverão ser apresentadas conforme o estipulado no edital Público, respeitando os critérios e diretrizes estabelecidos. Outras modalidades de propostas que não estejam em conformidade com o edital não serão admitidas.
13.8- Será julgado pelo critério da maior oferta, desde que o valor seja igual ou superior ao da avaliação, sendo considerada adjudicada ao licitante que apresentar a maior proposta.
13.9- As áreas comerciais que não alcançarem o valor mínimo de avaliação serão encaminhados para uma nova concorrência, em data e hora a serem designadas posteriormente.
13.10- O licitante vencedor receberá o imóvel no estado físico em que se encontra, sendo responsável por todas as despesas relacionadas à manutenção, adequações necessárias para o uso e demais obrigações previstas no contrato de locação.
13.11- O licitante vencedor deverá utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades comerciais previamente estabelecidas no contrato de cessão de uso. Alterações no uso ou sublocação do imóvel sem autorização prévia da Prefeitura serão estritamente proibidas.
13.12- O licitante vencedor será responsável pela manutenção e conservação do imóvel durante todo o período de cessão de uso. Deverá restituí-los ao final do contrato nas mesmas condições em que foram entregues, considerando o desgaste natural decorrente do uso regular.
13.13- Qualquer modificação, reforma ou benfeitoria no imóvel deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura. Caso não seja autorizado, o licitante vencedor será obrigado a reverter o imóvel ao estado original ao término do contrato.
13.14- O pagamento mensal deverá ser efetuado até a data estabelecida no contrato. Em caso de atraso, será aplicada multa e juros de mora conforme definido no contrato. O não pagamento consecutivo por mais de 60 dias poderá resultar em rescisão unilateral do contrato por parte da Prefeitura.
13.15- O valor mensal fixado para a CONCESSÃO REMUNERADA DE USO será reajustado a cada 12 meses, na forma da Lei, pelo acumulado do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM).
13.16- A rescisão do contrato poderá ocorrer em caso de descumprimento das regras previstas, como falta de pagamento, uso indevido dos imóveis, ou abandono. A Prefeitura poderá requerer a devolução imediata do imóvel e o licitante vencedor estará sujeito a eventuais penalidades previstas no contrato.
13.17- Ao término do contrato ou na hipótese de rescisão, o licitante vencedor deverá devolver o imóvel à Prefeitura em até 30 dias, nas mesmas condições de conservação em que o recebeu. Caso contrário, poderá ser responsabilizado por eventuais danos ou custos de reparo.

14. Contratações correlatas

14.1- O Município de Barroso possui histórico de contratações semelhantes relacionadas à cessão de uso de espaços comerciais localizados no Terminal Rodoviário Municipal, contudo, os contratos anteriormente firmados encontram-se atualmente vencidos. Ressalta-se, ainda, que a utilização de imóveis públicos para fins comerciais já é prática adotada em outras áreas do município, demonstrando viabilidade administrativa, adequada ocupação dos espaços públicos, estímulo às atividades econômicas locais e potencial geração de receitas ao Município.

15. Justificativa para o parcelamento ou não

15.1- Considerando que o objeto da presente contratação contempla a cessão de uso de diversos espaços comerciais independentes entre si, o parcelamento mostra-se tecnicamente viável e administrativamente adequado, uma vez que cada unidade possui utilização autônoma, podendo ser explorada individualmente. Dessa forma, a contratação será realizada por itens distintos, possibilitando maior competitividade, ampliação da participação de interessados, melhor aproveitamento dos espaços públicos e maior eficiência na gestão das cessões realizadas pelo Município.

16. Resultados pretendidos

16.1- A presente contratação tem como objetivo proporcionar o adequado aproveitamento do patrimônio público municipal, mediante a cessão de uso dos espaços comerciais localizados no Terminal Rodoviário Municipal, promovendo a ocupação regular, organizada e funcional das áreas disponíveis. Busca-se, com isso, garantir maior conservação, valorização e utilização eficiente do imóvel público, evitando a ociosidade dos espaços e contribuindo para a melhoria da infraestrutura existente.
16.2- Pretende-se, ainda, fomentar o desenvolvimento econômico local, incentivando a instalação e manutenção de atividades comerciais e de prestação de serviços que atendam às necessidades dos usuários da rodoviária, da população em geral e dos visitantes do município. A disponibilização dos espaços comerciais contribuirá para ampliar a oferta de produtos e serviços no terminal, proporcionando maior comodidade, acessibilidade e qualidade no atendimento ao público.
16.3- Outro resultado esperado consiste na geração de receitas ao Município por meio da arrecadação proveniente das cessões de uso, contribuindo para o fortalecimento da capacidade financeira da Administração Pública e auxiliando na manutenção, conservação e melhoria contínua dos espaços públicos municipais.
16.4- A contratação também busca promover maior movimentação econômica no entorno da rodoviária, estimulando a circulação de pessoas, o fortalecimento do comércio local e a geração indireta de emprego e renda, além de favorecer o ambiente urbano e a utilização eficiente dos bens públicos municipais.
16.5- Espera-se, ainda, assegurar maior transparência, organização e segurança jurídica na ocupação dos espaços públicos comerciais, por meio da formalização das cessões de uso em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e interesse público.
16.6- Os resultados alcançados serão acompanhados e avaliados periodicamente pela Administração Municipal, considerando critérios relacionados à adequada utilização dos espaços, cumprimento das obrigações contratuais pelos permissionários, impactos econômicos e sociais gerados, satisfação dos usuários e efetiva contribuição para o interesse público e para o desenvolvimento das atividades comerciais no município.

17. Possíveis impactos ambientais

17.1- A presente contratação poderá ocasionar impactos ambientais relacionados à utilização dos espaços comerciais localizados no Terminal Rodoviário Municipal, especialmente em razão do desenvolvimento de atividades comerciais, manipulação de alimentos, circulação de pessoas e utilização contínua da infraestrutura pública. Dessa forma, torna-se necessária a adoção de medidas preventivas e mitigadoras destinadas à preservação ambiental, à adequada gestão dos recursos naturais e à manutenção das condições sanitárias e urbanísticas do local.
17.2- Entre os principais impactos ambientais identificados, destaca-se a geração de resíduos sólidos, tais como embalagens, resíduos orgânicos, materiais descartáveis, resíduos sanitários e demais rejeitos provenientes das atividades comerciais. O descarte inadequado desses resíduos poderá ocasionar poluição do solo, contaminação de áreas públicas, proliferação de vetores e prejuízos às condições de higiene e salubridade do terminal. Assim, será necessária a correta separação, acondicionamento e destinação dos resíduos, observando as normas ambientais e sanitárias aplicáveis.
17.3- Outro impacto relevante refere-se ao consumo de recursos naturais, especialmente água e energia elétrica, utilizados nas atividades de limpeza, conservação, preparo de alimentos e funcionamento geral dos estabelecimentos. O uso inadequado ou excessivo desses recursos poderá contribuir para desperdícios e impactos ambientais negativos, razão pela qual deverão ser incentivadas práticas sustentáveis, racionalização do consumo e adoção de equipamentos mais eficientes.

17.4- Também poderão ocorrer emissões de efluentes líquidos decorrentes das atividades de limpeza, higienização e manipulação de alimentos, os quais deverão receber destinação adequada, evitando contaminação do solo, da rede pública e de corpos hídricos. Os permissionários deverão observar rigorosamente as normas sanitárias e ambientais quanto ao descarte correto de resíduos líquidos e utilização de produtos de limpeza.
17.5- Em relação à poluição atmosférica e sonora, as atividades comerciais poderão gerar odores, vapores, fumaças e ruídos provenientes do preparo de alimentos, utilização de equipamentos e movimentação de usuários. Tais impactos deverão ser minimizados mediante utilização adequada dos equipamentos, manutenção preventiva, observância dos limites legais e adoção de medidas que evitem transtornos aos usuários do terminal e à comunidade local.
17.6- No aspecto urbanístico e paisagístico, a ocupação dos espaços públicos deverá respeitar a organização, estética e funcionalidade do Terminal Rodoviário Municipal, evitando degradação visual, descaracterização do ambiente público e ocupações irregulares. A utilização dos espaços deverá ocorrer de forma ordenada, preservando a infraestrutura existente e garantindo condições adequadas de acessibilidade, limpeza e conservação.
17.7- Ressalta-se, ainda, a necessidade de adoção de rigorosos controles sanitários relacionados ao armazenamento, preparo e comercialização de alimentos, bem como ao manuseio de produtos químicos utilizados na limpeza e manutenção dos espaços, visando prevenir riscos de contaminação ambiental e danos à saúde pública.
17.8- Dessa forma, a Administração Municipal adotará medidas de fiscalização e acompanhamento das atividades desenvolvidas, buscando assegurar o cumprimento das normas ambientais, sanitárias e urbanísticas aplicáveis, bem como a promoção de práticas sustentáveis e responsáveis durante toda a execução da cessão de uso dos espaços comerciais.

18. Declaração de Viabilidade

18.1- Os estudos preliminares evidenciaram que a solução aqui apresentada a fim de atender ao município de Barroso, mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

19. Posicionamento conclusivo

19.1- Diante das análises realizadas, conclui se pela viabilidade técnica, jurídica e econômica da concessão de Terminal Rodoviário Municipal. A solução escolhida atende ao interesse público, promove a eficiência administrativa, valoriza o patrimônio municipal e contribui para o fortalecimento do turismo local, estando em conformidade com a Lei nº 14.133 de 2021 e com as boas práticas de planejamento das contratações públicas.

20. Responsáveis:

Barroso - MG, 19 de Junho de 2026.

Ana Letícia de Paula Alvim
Subsecretária de Administração

Carla Valéria Alcântara Mayrink
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento