

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 – DO OBJETO

- 1.1** O presente estudo tem por finalidade verificar a viabilidade técnica para cessão de uso de espaço físico para instalação de loja em regime de cessão onerosa para fins comerciais, sendo remunerada mensalmente. A área de 15 m², primeiro piso à direita, (sala comercial), está situada no Terminal de Integração Barão de Camargos, na rua Barão de Camargos, 115 – Centro, no município de Ouro Preto MG.

2 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1** No Terminal de Integração Barão de Camargos, prevalece a necessidade de ofertar aos usuários serviços de alimentação e comércio de utilidades próximas ao local de embarque e desembarque de munícipes e turistas que utilizam diariamente o prédio.
- 2.2** Evitar a descontinuidade da oferta dos serviços já existentes.
- 2.3** A presente proposta atende às exigências da legislação atual e propõe garantia de segurança, bem-estar e conforto aos usuários do Terminal Rodoviário.
- 2.4** Presentes todos os requisitos se ressalta a importância da demanda e do prosseguimento do processo para atender sua necessidade.

3 – DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

- 3.1** A demonstração da previsão da Cessão de uso no *Plano de Contratações Anual* não se aplica, pois a Prefeitura Municipal de Ouro Preto não elaborou o referido documento para o exercício de 2025.
-

PREFEITURA DE OURO PRETO

4 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1** A licitante deverá comprovar aptidão para atuação no ramo de atividade comercial que se propõe a trabalhar mediante apresentação de Contrato Social ou Declaração de Firma Individual ou documento compatível, e que seja compatível com o local, tais como: lojas, lanchonetes, restaurantes, farmácias, sorveterias, casas lotéricas, bancas de jornais, barbearias, padarias, casas de câmbio e serviços de viagem.
- 4.2** A Licitação a ser adotada é do tipo Pregão, na forma prevista no art. 28, da lei n.º 14.133, em 1º de abril de 2021.
- 4.3** Tendo em vista que as atividades do Terminal Rodoviário ocorrem nos períodos matutino, vespertino e noturno, o horário de funcionamento da “Sala 1” será das 07 as 21 h.

5 – DO QUANTITATIVO ESTIMADO

- 5.1** Na tabela abaixo apresentamos o item para cessão administrativa de uso e os valores mínimos e máximos, conforme laudo de avaliação:

ITEM	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR	QT.
1	Sala comercial	Sala com área de 15 m², primeiro piso à direita, (sala comercial), no município de Ouro Preto MG. conforme descrito na documentação em anexo	1

Valor de mercado adotado: R\$ 670,97(Seiscentos e setenta reais e noventa e sete centavos)

- 5.2** Nos termos do Decreto nº. 5.903, de 20 de setembro de 2006, art. 2º, os preços de produtos e serviços deverão ser informados adequadamente, de modo a garantir ao consumidor a correção, clareza, precisão, ostensividade e legibilidade das informações prestadas.

PREFEITURA DE OURO PRETO

6 – DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

A estimativa do valor de mercado do objeto foi definida com base no laudo de avaliação da comissão em anexo, utilizando-se, para fins de apuração do valor locativo do imóvel, o Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano Locativo – ABNT NBR 14.653, realizado pela empresa March Engenharia e Regulação Ltda, datado de 13 de junho de 2023, sobre o qual foi aplicado o reajuste pelo índice IGP-M correspondente ao mês de julho de 2026, cujo acumulado dos últimos 12 (doze) meses, resultando no valor atualizado de R\$ 670,97 (Seiscentos e setenta reais e noventa e sete centavos)

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	03/2025
Data final	07/2026
Valor nominal	R\$ 673,13 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	0,99678870
Valor percentual correspondente	-0,321130 %
Valor corrigido na data final	R\$ 670,97 (REAL)

7 – DA ESTIMATIVA DO VALOR

- 7.1 O valor mínimo proposto é de R\$ 670,97 (Seiscentos e setenta reais e noventa e sete centavos) como piso para as propostas a serem consideradas, ficando os lances apresentados abaixo desse montante desclassificado.
- 7.2 Será definido para este certame o valor de R\$ 100,00 (Cem reais) como intervalo mínimo entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta.

PREFEITURA DE OURO PRETO

8 – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 8.1** A frequência à sala é franqueada ao público em geral, usuários do Terminal de Integração Barão de Camargos
- 8.2** Os serviços deverão estar à disposição dos usuários de segunda a domingo, no horário de funcionamento do Terminal.
- 8.3** Qualquer alteração do horário de funcionamento, ampliação ou diversificação considerável nos serviços oferecidos só será feita com prévia autorização da Gerência de Terminais Rodoviários.
- 8.4** Durante os meses de janeiro, fevereiro e julho e os principais períodos de férias há aumento significativo do número de usuários.
- 8.5** A Concessionária deverá seguir as normas sindicais, federais, estaduais e municipais, higiênico-sanitárias e os procedimentos técnicos adequados à aquisição e estocagem, a fim de garantir a qualidade higiênico-sanitária do local.
- 8.6** Somente será permitida a colocação de propagandas comerciais nas paredes ou na área, com autorização da Gerência de Terminais, respeitando o Código de Posturas.

9 – DO PARCELAMENTO

- 9.1** Devido à natureza do objeto, não se aplica neste ETP.

10 – DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 A contratação estudada neste documento, visa a atender a demanda dos usuários, oferecendo a população um local seguro para realizar compras e lanches nas dependências do Terminal de Integração Barão de Camargos. Os serviços citados anteriormente se baseiam na necessidade de manter a disponibilidade dos serviços já ofertados, contribuindo também na preservação do local, bem-estar e conforto aos visitantes e munícipes.

10.2 O não atendimento às especificações citadas dos serviços, implicará a inexecutabilidade do serviço como também a onerosidade do certame.

11 – DAS PROVIDÊNCIAS

- 11.1** Não haverá necessidade de adequação do espaço físico destinado à concessão de uso, pois o espaço já é destinado a esta atividade.
 - 11.2** O gestor e o fiscal definidos para a contratação do serviço, serão elencados de tal modo que sejam capazes de gerenciar, instruir, fiscalizar, advertir e corrigir os processos para execução satisfatória do objeto.
 - 11.3** O gestor e o fiscal definidos para a contratação do serviço, serão elencados de tal modo que sejam capazes de gerenciar, instruir, fiscalizar, advertir e corrigir os processos para execução
-

PREFEITURA DE OURO PRETO

satisfatória do objeto. A formação técnica dos profissionais nomeados pela Secretaria de Governo é suficiente para a fiscalização e gestão contratual, não sendo necessárias capacitações extraordinárias.

12 – DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

- 12.1** Não há, no âmbito desta instituição, contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto da contratação pretendida.

13 – DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 13.1** Visando a efetiva aplicação de critérios, ações ambientais e socioambientais quanto à inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de concessão promovidos pela Administração Pública, serão exigidos os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental:
- a) uso de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
 - b) medidas para evitar o desperdício de água tratada;
 - c) respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos, no que couber.

14 – DA CONCLUSÃO

- 14.1** O objeto deste estudo está amparado na legislação vigente e coaduna-se com as diretrizes administrativas e com o planejamento estratégico institucional. Além disso, considerando que o referido espaço já é objeto de exploração de serviços de lanchonete e outros de acordo com o disposto neste ETP os parâmetros estão condizentes com outros órgãos da Administração Municipal, portanto, CONCLUI-SE, pela viabilidade da contratação.

Ouro Preto, 02 de junho de 2026.

Rodrigo Ramalho da Silva
Gestor do contrato
Secretaria Municipal de Governo de Ouro Preto

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Praça Barão do Rio Branco, 12 – Pilar

Ouro Preto/MG – CEP: 35402-045

Telefone: (31) 3559-3240



www.ouopreto.mg.gov.br

PREFEITURA DE OURO PRETO

Maurício Silva Pio

Matrícula: 47304

Fiscal Técnico de Contrato
