

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 – DO OBJETO

- 1.1** O presente estudo tem por finalidade verificar a viabilidade técnica para cessão de uso de dois espaços físicos para instalação de lojas em regime de cessão onerosa para fins comerciais, sendo remuneradas mensalmente. Loja 1-A área de 24,81 m², (sala comercial em conjunto com sanitários públicos) e Loja 2 – A área de 24,81 m², (sala comercial) situadas no Terminal Rodoviário Cachoeira do Campo, à Avenida dos Inconfidentes, 31, Centro – distrito de Cachoeira do Campo, no município de Ouro Preto MG, no município de Ouro Preto MG.

2 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1** No Terminal Rodoviário Cachoeira do Campo, 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, bem como disponibilidade de banheiros públicos.
- 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 ressaltam 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 2026.
-

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, 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 09 as 23 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 loja 1	Sala com área de m², (sala comercial em conjunto com sanitários públicos), no município de Ouro Preto MG. conforme descrito na documentação em anexo	1

Valor de mercado adotado: R\$ 431,00 (Quatrocentos e trinta e um centavos).

ITEM	DESCRIÇÃO	DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR	QT.
2	Sala comercial loja 2	Sala com área de m², (sala comercial), no município de Ouro Preto MG. Conforme descrito na documentação em anexo	1

Valor de mercado adotado: R\$ 421,40 (Quatrocentos e vinte reais e quarenta 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

6.1 A estimativa dos valores de mercado dos objetos 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 GS Negócios Imobiliários, datado de 24 de março de 2025, sobre o qual foi aplicado o reajuste pelo índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) correspondente ao mês de julho de 2026, cujo acumulado dos últimos 12 (doze) meses, resultando no valor atualizado de R\$ 421,40 (Quatrocentos e vinte reais e quarenta 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\$ 422,76 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	0,99678870
Valor percentual correspondente	-0,321130 %
Valor corrigido na data final	R\$ 421,40 (REAL)

7 – DA ESTIMATIVA DO VALOR

- 7.1** O valor mínimo proposto, sala comercial, loja 1, é de R\$ 421,40(Quatrocentos e vinte reais e quarenta centavos) como piso para as propostas a serem consideradas, ficando os lances apresentados abaixo desse montante desclassificado.
- 7.2** O valor mínimo proposto, sala comercial, loja 2, é de R\$ 421,40(Quatrocentos e vinte reais e quarenta centavos) como piso para as propostas a serem consideradas, ficando os lances apresentados abaixo desse montante desclassificado.
- 7.3.** Será definido para estes certames 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.

8 – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 8.1** A frequência às salas são franqueadas ao público em geral, usuários do Terminal Rodoviário Cachoeira do Campo
 - 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.
-

PREFEITURA DE OURO PRETO

9 – DO PARCELAMENTO

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

10 – DO PARCELAMENTO

10.1 Devido à natureza do objeto, não se aplica neste ETP.

11 – DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 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 Rodoviário Cachoeira do Campo. 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.

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

12 – DAS PROVIDÊNCIAS

12.1 Não haverá necessidade de adequação do espaço físico destinado à concessão de uso, pois o espaço já é destinado a esta atividade.

12.2 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.

12.3 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 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.

13 – DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

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

14 – DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1 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.

15 – DA CONCLUSÃO

- 15.1** 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, 09 de junho de 2026.

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

Maurício Silva Pio
Matrícula: 047304.
Fiscal Técnico do contrato
Secretaria Municipal de Governo de Ouro Preto