

Estudo Técnico Preliminar 49/2025

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Título

Concessão de uso onerosa de espaço físico de áreas localizadas no interior da Ceasa Regional de Patos de Minas, situada na Av. Maria Clara da Fonseca, nº 1080, CEP 38 706-318 bairro Planalto, Patos de Minas MG.

3. Descrição da necessidade

Concessão administrativa de uso de dependência, mediante pagamento de aluguel e concessão de uso por 15(quinze) anos, de espaço físico de áreas localizadas no interior da Ceasa Regional de Patos de Minas, situada na Av. Maria Clara da Fonseca, nº 1080, bairro Planalto, Patos de Minas MG.

A concessão de uso de espaço físico para a exploração de serviços comerciais, vai ao encontro dos anseios da Administração, no que se refere a facilitar o acesso a tais serviços à comunidade, comerciantes e produtores que frequentam a Ceasa Regional de Patos de Minas.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação da Ceasa Regional de Patos de Minas	Dayse Nara de Melo

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

1. Cumprir todas as condições de execução e obrigações que serão descritas no Termo de Referência do objeto em questão;
2. A Contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade ambiental;
3. O Contrato terá vigência inicial de 180 (cento e oitenta) meses, contatos a partir da data de assinatura do contrato;
4. Será objeto de disputa a concessão onerosa de lojas e salas comerciais localizadas na Ceasa Regional de Patos de Minas, sagrando-se vencedor o licitante que ofertar o maior valor do preço global e aceitar os termos quanto as normas de comercialização estabelecidas na Lei 6362/2010;
5. Para o correto dimensionamento e elaboração de sua proposta, o licitante poderá realizar vistoria nas instalações do local de execução dos serviços.

6. Levantamento de Mercado

Por se tratar de concessão onerosa, a contratação pretendida não gera ônus para o MUNICÍPIO. O valor estimado para a Concessão de Uso Onerosa será composto pelas Taxas de Ocupação e de Rateio.

A parcela referente à Taxa de Ocupação, nos valores mínimo estimados em:

Loja 02 , 300(trezentos) UFPM mensais , mais condomínio.

Loja 09 , 500(quinhetos) UFPM mensais , mais condomínio.

Em valores atuais, UFPM para o ano de 2025: R\$5,57

totalizando aluguel em R\$1.671,00 para loja 02

R\$2.785,00 para loja 09.

Condomínio estipulado em 90 UFPM para a loja 02 e 180 UFPM para loja 09

Em valores atuais UFPM para o ano de 2025: R\$5,57, o condomínio da loja 02 será de R\$ 501,30 e da loja 09 R\$1.002,60

Sala “A” e “C” anexo “a”, 5 UFPM por m², mais condomínio de 1,4 UFPM por metro quadrado

Sala “A” com anexo “a” totalizando 24,45 m² o valor de aluguel para o ano de 2025, será de R\$680,93, mais R\$190,66 de condomínio.

Sala “C” com 17,6 m² cada, o valor de aluguel para o ano de 2025 Será de R\$490,16, mais R\$137,24 de condomínio.

Para o cálculo da Taxa de Ocupação, considerou-se:

a) Valores já praticados por concessão de uso de espaços similares existentes na Ceasa e previstos na Lei 6362/2010

7. Descrição da solução como um todo

Conforme minudenciado neste Instrumento abrange o Comércio de hotifrutigranjeiros, cereais, artesanais, agro industrializados e afins, para lojas 02 e 09. Correspondente Bancário, embalagens, produtos de mercearia e/ou lanchonete para sala A e C.

O objeto da CONCESSÃO busca oferecer serviços essenciais para o funcionamento da CEASA, bem como aperfeiçoar a utilização dos espaços destinados as atividades comerciais que se propões, em conformidade com a Lei 6362/2010 e alterações posteriores.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Valores para concessão de uso por 15 anos

ITEM / LOTE	CÓDIGO ITEM	DESCRIÇÃO/	QUANT.	LANCE MÍNIMO ACEITÁVEL
-------------	----------------	------------	--------	---------------------------

		ESPECIFICAÇÃO		
1	44090	CONCESSÃO de loja nº 02 localizada na Ceasa Regional de Patos de Minas	1	6.000 UFPM
2	65336	CONCESSÃO de loja nº09 localizada na Ceasa Regional de Patos de Minas	1	8.000 UFPM
3	64083	CONCESSÃO de sala comercial localizada na Ceasa Regional de Patos de Minas (sala A com anexo a)	1	2.200 UFPM
4	65133	CONCESSÃO de sala comercial localizada na Ceasa Regional de Patos de Minas (sala C)	1	1.580 UFPM

A parcela referente a taxa de ocupação, nos valores mínimos estimados em:

Loja 07 , 300(trezentos) UFPM mensais , mais condomínio.

Loja 09 , 500(trezentos) UFPM mensais , mais condomínio.

Salas "A" e "C" anexo "a", 5 UFPM por m², mais condomínio.

9. Estimativa do Valor da Contratação

A parcela referente a taxa de ocupação, nos valores mínimos estimados em:

Loja 02 , 300(trezentos) UFPM mensais , mais 90 UFPM de condomínio.

Loja 09 , 500(trezentos) UFPM mensais , mais 180 UFPM de condomínio.

Salas “A” e “C” anexo “a”, 5 (cinco) UFPM por m², mais 1,4 condomínio.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas. Nesse sentido os itens foram organizados de forma a manter a sua individualização podendo os licitantes ofertarem lances em itens específicos. Ressalta-se que o parcelamento do objeto não interfere na qualidade dos itens.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas a esta, pois todos os demais contratos relacionados à prestação deste serviço serão assumidos pela empresa vencedora do certame.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Os processos de concessão onerosa de espaço físico seja para exploração econômica não necessitam de registro no Plano Anual de Contratação, por não resultarem em despesas para a Administração.

13. Resultados Pretendidos

Os elementos necessários ao atendimento à demanda da Administração estarão dispostos no Termo de Referência, entre eles as obrigações e responsabilidades da contratada e demais especificidades do objeto.

14. Providências a serem Adotadas

Não se aplica.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Não causa impacto ambiental pois não promove interferências biológicas, químicas e físicas no meio ambiente tampouco gera consequências negativas nos biomas, na saúde, segurança e bem estar da população.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

Por se tratar de concessão onerosa, a contratação pretendida não gera ônus para o MUNICÍPIO, mas , ao contrário, permite - lhe receber pela exploração de bem público que ,se não estivesse reservado a essa tividade, acabaria por ficar ocioso

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CRISTIANE RODRIGUES LONDE

Diretora de Agricultura, Pecuária e Abastecimento



Assinou eletronicamente em 18/02/2025 às 14:05:31.