PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA
CNPJ 23.539.463.0001/21
Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG
Fone: 38 3740 - 6100
Site: www.pirapora.mg.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

INFORMAÇÕES GERAIS

Unidade Administrativa de Origem: Secretaria Municipal de Administração

Titular do Cargo: Marcos Dorival Vieira **Cargo**: Secretário Municipal de Administração

Responsáveis pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Nome: Anselmo Luiz Rocha de Matos - Matrícula: 16.081

Cargo: Diretor de Suprimentos

Ato de nomeação: Portaria n° 040/2026

1. DESCRIÇÃO RESUMIDA DO OBJETO:

1.1.1. Exploração econômica de quiosques públicos padronizados instalados em área pública municipal, destinados ao exercício de atividades comerciais no ramo de alimentação e congêneres, mediante seleção pública, a fim de atender à necessidade de turistas, transeuntes e frequentadores, a opção de local adequado para a realização de refeições, lanches, entretenimento, fato que ensejará aos usuários maior comodidade, com reflexos positivos na rotina diária e na qualidade de vida, além de fomentar a economia local e a geração de renda temporária.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. Tendo em vista o encerramento dos contratos de concessão de uso dos quiosques públicos, a contratação tem por finalidade: promover a utilização regular e eficiente dos quiosques públicos; estimular o desenvolvimento econômico local; garantir organização do espaço urbano da Orla Fluvial; evitar ocupações irregulares e deterioração dos imóveis e assegurar retorno financeiro ao erário por meio de receita patrimonial para ser empregada na manutenção dos espaços públicos do Município de Pirapora.

A disponibilização onerosa apresenta-se como instrumento adequado para compatibilizar o interesse público com a exploração econômica privada, transferindo ao particular os riscos da

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

atividade e assegurando à Administração o poder de fiscalização e fomento à atividade comercial na Orla Fluvial de Pirapora/MG.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO

3.1 Esta contratação está prevista no Plano Anual de Contratação publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas e disponível em <https://www.pirapora.mg.gov.br/wp-content/uploads/2024/12/ANEXO_I_DEMONSTRATIVO_ANALITICO_DO_PCA_2026_POR_SECRETARIAS_xlsx_Google_Planilhas-6.pdf>, especificamente no identificador nº 205.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, III, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

4.1 Os serviços deverão satisfazer às especificações contidas no Termo de Referência.

4.2 Para o atendimento da necessidade identificada, a contratação deverá observar no mínimo os seguintes requisitos:

4..2.1 Requisitos Técnicos Operacionais

a) Explorar exclusivamente atividade compatível com o objeto (alimentação, lanches, bebidas e congêneres);

b) Manter funcionamento regular conforme normas do Código de Posturas Municipal;

c) Disponibilizar equipe mínima composta por cozinheiro(a) qualificado(a), atendentes/garçons e preposto formalmente designado;

d) Expor cardápio e tabela de preços em local visível;

e) Manter padrão adequado de higiene e segurança alimentar, observando a Resolução nº 216/2004 da ANVISA;

f) Realizar controle higiênico-sanitário dos alimentos e armazenamento adequado;

g) Manter amostras de alimentos preparados pelo prazo regulamentar, quando exigido;

h) Utilizar utensílios adequados (pratos de louça, talheres inox, copos de vidro, conforme normas sanitárias);

i) Manter programa periódico de dedetização e desratização.

4.2.2. Requisitos de Regularização e Licenciamento

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

a) Apresentar o alvará sanitário;
b) Apresentar o alvará de funcionamento;
c) Obter Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
d) Regularizar o fornecimento de água e energia elétrica junto às concessionárias competentes; e
e) Manter todas as licenças válidas durante a vigência contratual.

4.2.3 Requisitos Patrimoniais e de Conservação

a) Receber o quiosque mediante termo de entrega;
b) Responsabilizar-se integralmente pela manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
c) Não realizar modificações estruturais sem autorização expressa do Município;
d) Restituir o bem ao final da concessão no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural;
e) Manter móveis e equipamentos em bom estado de conservação, e
f) Apresentar apólice de seguro de incêndio.

4.2.4 Requisitos Econômico-Financeiros da Concessão

a) Pagamento mensal da contraprestação até o 10º dia útil do mês subsequente;b) Reajuste anual pelo IPCA;c) Responsabilidade integral por despesas de água, energia, gás e demais encargos/taxas;d) Aplicação de multa e encargos moratórios em caso de inadimplemento.

4.2.5 Requisitos de Qualificação Técnica

Em razão da demanda, da especialidade da atividade comercial e, sobretudo, da necessidade de contratação de mão de obra, faz-se necessário que a licitante apresente atestado de capacidade técnica, a fim de comprovar um mínimo de especialidade no ramo.

4.2.6 Requisitos Ambientais e de Sustentabilidade

a) Realizar correta destinação de resíduos sólidos;b) Proceder ao descarte ambientalmente adequado de óleo de cozinha;c) Adotar uso racional de água e energia;d) Priorizar, sempre que possível, aquisição de insumos produzidos localmente;e) Manter limpeza da área interna e adjacente ao quiosque; e
f) Cuidar da arborização no entorno dos quiosques.

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

4.2.7 Requisitos de Fiscalização e Controle

a) Submeter-se à fiscalização do Município;b) Manter regularidade no SICAF durante toda a vigência contratual;c) Apresentar comprovantes de pagamento das obrigações periodicamente;d) Permitir livre acesso dos fiscais às dependências do quiosque.

4.2.8 Requisitos da Necessidade de Capacidade Operacional Estruturada

A natureza do objeto da presente contratação exige que o futuro concessionário detenha capacidade operacional estruturada e organização empresarial compatível com a complexidade da atividade a ser desenvolvida. A exploração de quiosque destinado à atividade de alimentação em área pública envolve não apenas a comercialização de produtos, mas um conjunto de obrigações técnicas, operacionais e legais que demandam organização mínima e gestão contínua, conforme se demonstra a seguir:

a) Complexidade Operacional da Atividade

A atividade objeto da exploração não se limita à simples comercialização de produtos, envolvendo: manipulação, preparo e armazenamento de alimentos; atendimento simultâneo a múltiplos usuários, inclusive em períodos de alta demanda; gestão de insumos perecíveis;controle de qualidade dos produtos ofertados e operação contínua em espaço público de grande circulação.

b) Risco Sanitário Relevante

A execução do objeto envolve manipulação de alimentos destinados ao consumo humano, estando sujeita às normas da vigilância sanitária, especialmente quanto a: higiene e segurança alimentar; controle de contaminação, armazenamento adequado de insumos e controle de qualidade. Eventual descumprimento dessas normas pode gerar risco direto à saúde pública, o que exige do concessionário organização formal, controle interno e adoção de procedimentos de controle sanitário.

c) Necessidade de Responsabilidade Operacional Contínua

A exploração do quiosque exige funcionamento regular e contínuo, com: manutenção de equipe mínima de atendimento e preparo de alimentos, gestão diária da operação, cumprimento de horários e padrões de funcionamento e atendimento às exigências administrativas, fiscais e sanitárias. Tais

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

obrigações demandam estrutura organizacional minimamente formalizada, com definição de responsabilidades e capacidade de gerenciamento contínuo da atividade.

4.2.9 Dos demais Requisitos

a) Prazo de vigência contratual de 60 (sessenta) meses, admitida prorrogação nos termos do da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 2.124/2012, de 04 de abril 2012;b) Vedação à subconcessão, sublocação ou transferência total ou parcial do objeto;c) Proibição de participação em consórcio;

d) Apresentação de atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica ou privada, que comprove a aptidão do licitante na atividade de exploração de serviços de alimentação (restaurantes, lanchonetes, quiosques ou similares).

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1 A estimativa das quantidades corresponde ao número de 2 (dois) quiosques disponíveis para concessão, conforme descrito na memória de cálculo abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UN. DE MEDIDA	QTD.
1	Espaço Físico para o Quiosque denominado 02, Quiosque localizado na área de eventos, com pavimento térreo, em alvenaria em estrutura em concreto armado, banheiros medindo 30,66, o bar com 31,42 m2, área de mesas 79,77 m2, área livre no total da área de 141,85 m2, no centro da cidade, localizado na Av Salmeron, nas margens do rio São Francisco, na cidade de Pirapora/MG.	Mês	60
2	Espaço Físico para o Quiosque denominado 03, Um Quiosque localizado na área de eventos, com pavimento térreo, em alvenaria em estrutura em concreto armado, banheiros medindo 30,66, o bar com 31,42 m2, área de mesas 79,77 m2, área livre no total da área de 141,85 m2, no centro da cidade, com área externa coberta com telha colonial de aproximadamente 10MX10M2 localizado na	Mês	60

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

	Av Salmeron, nas margens do rio São Francisco, na cidade de Pirapora/MG.		

6. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6.1. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Solução 1 – Gestão direta pelo Município

Consiste na exploração comercial dos quiosques diretamente pela Administração Municipal, mediante gestão própria.

Vantagens: Controle direto da operação e das atividades desenvolvidas nos quiosques; possibilidade de definição integral da política de preços e serviços; eventual geração direta de receita ao Município.

Desvantagens: Aumento de despesas administrativas, trabalhistas e operacionais, necessidade de contratação de pessoal para operação e gestão do estabelecimento; desvio da atividade típica da Administração Pública.

Cumpre ressaltar que no tocante ao aspecto objetivo, funcional e material de Administração Pública, tem-se que a atuação do Poder Público na Ordem Econômica deve ocorrer somente como ente/órgão fiscalizador e regulador a fim evitar abuso do poder econômico. Isso porque a exploração de atividade econômica “estrito senso” não é uma função típica do Estado, o qual deve permite que tal exploração seja realizada por conta e risco de particulares. Outrossim, é importante destacar que a utilização do espaço pelo poder público para os fins pretendidos, demandaria o dispêndio de inúmeros gastos, a saber: aquisição de mobiliários; aquisição de itens de consumo; contratação de recursos pessoais, entre outros.

Solução 2 – Concessão onerosa de uso

Consiste na transferência da exploração econômica do bem público a particular, mediante licitação e pagamento de contraprestação mensal ao Município. Atualmente, o regime de concessão é

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

regulado, pelo Município, pela Lei municipal nº 2.124/2012 de 04 de abril 2012, a qual autoriza o Poder Executivo a outorgar concessão de uso de quiosques na Orla Fluvial do Município de Pirapora à empresas, colimando a operação, administração, manutenção, conservação, exploração econômica e comercial.

Vantagens: Seleção pública do concessionário por meio de procedimento licitatório, garantindo isonomia, eficiência, impessoalidade, transparência e competitividade; geração de receita patrimonial ao Município; estímulo à eficiência na prestação dos serviços e redução de custos administrativos para a Administração Pública.

Desvantagens: Necessidade de realização de processo licitatório e exigência de fiscalização contínua por parte da Administração Pública;

Ressalte-se que a finalidade primordial da Administração Pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, tal como os prédios públicos. Portanto a pretensa Concessão encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas.

7. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

7.1. Descrição da solução como um todo

A solução escolhida consiste na concessão onerosa de uso dos quiosques padronizados, mediante licitação na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo maior desconto ofertado, tendo em vista que o concessionário assumirá: operação e administração do quiosque; a manutenção e conservação; o pagamento de encargos e tributos da gestão da atividade comercial; cumprimento das normas sanitárias e ambientais e geração de receita patrimonial.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A estimativa de preços foi realizada com base no valor mínimo mensal estabelecido pela Comissão de Avaliação de Imóveis (Portaria n° 025/2026). O “valor mensal mínimo” estabelecido diz respeito unicamente para composição do estimativo para a licitação. Noutras palavras, cada interessado poderá avaliar os locais indicados e propor o valor que lhe convier, entretanto, não poderá este ser inferior ao mínimo aceitável. Para a contratação de 60 (sessenta) meses, estima-se

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

o valor total mínimo aceitável de **R$ 325.230,00 (trezentos e vinte e cinco mil, duzentos e trinta reais).** Ressalta-se que não se trata de despesa pública, mas de receita patrimonial estimada a ser auferida pelo Município após a contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UN. DE MEDIDA	QTD.	VALOR MENSAL MÍNIMO ACEITÁVEL	VALOR TOTAL
1	Espaço Físico para o Quiosque denominado 02, Quiosque localizado na área de eventos, com pavimento térreo, em alvenaria em estrutura em concreto armado, banheiros medindo 30,66, o bar com 31,42 m2, área de mesas 79,77 m2, área livre no total da área de 141,85 m2, no centro da cidade, localizado na Av Salmeron, nas margens do rio São Francisco, na cidade de Pirapora/MG.	Mês	60	R$ 2.409,50	R$ 144.570,00
2	Espaço Físico para o Quiosque denominado 03, Um Quiosque localizado na área de eventos, com pavimento térreo, em alvenaria em estrutura em concreto armado, banheiros medindo 30,66, o bar com 31,42 m2, área de mesas 79,77 m2, área livre no total da área de 141,85 m2, no centro da cidade, com área externa	Mês	60	R$ 3.011,00	R$ 180.660,00

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

	coberta com telha colonial de aproximadamente 10MX10M2 localizado na Av Salmeron, nas margens do rio São Francisco, na cidade de Pirapora/MG.				
VALOR GLOBAL: R$ 325.230,00					

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1 O objeto dessa contratação será parcelada, almejando a economia em escala e o atendimento ao disposto no Art. 40, V - b e §2º, Lei 14.133/2021, que dispõe que:

> Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:
> V - atendimento aos princípios:
> b) do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso;
> § 2º Na aplicação do princípio do parcelamento, referente às compras, deverão ser considerados:
> I - a viabilidade da divisão do objeto em lotes;
> II - o aproveitamento das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade; e
> III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

A contratação será parcelada por item (quiosque), pois permite maior competitividade, ampliando a participação de microempreendedores e evita concentração econômica.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto da contratação pretendida.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se que a concessão resulte em uma operação bem-sucedida do quiosque, proporcionando um serviço de alimentação de qualidade para os frequentadores da Orla Fluvial de Pirapora/MG.

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

Além disso, a concessão deverá contribuir para o incremento do turismo local, aumento da geração de empregos e dinamização da economia da cidade. Outro resultado esperado é a manutenção contínua do espaço concedido, garantindo sua preservação e o cumprimento das normas de higiene e segurança.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. Conferência das condições estruturais dos quiosques;

12.2. Certificar se o contratado atende ao disposto ao art. 123 da Lei Orgânica municipal.

12.3. Verificar se o contratado possui todos os requisitos de habilitação contidos no Art. 62 da Lei nº 14.133.

12.4. Designar na forma da Lei representantes da Prefeitura Municipal de Pirapora/MG, com a experiência necessária para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade das contratações previstas, de forma a assegurar o seu perfeito cumprimento.

13. DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E SEUS IMPACTOS

13.1. A atividade possui baixo impacto ambiental, exigindo:

a) Destinação adequada de resíduos;

b) Observância das normas sanitárias;

c) Uso racional de recursos naturais; e

d) Cumprimento da legislação ambiental vigente.

13.2. Os serviços objeto desta contratação não deverão gerar impacto, poluição ou degradação ambiental.

13.3. O concessionário deverá procurar sempre por soluções sustentáveis quando da prestação dos serviços, tais como:

a) Redução do consumo de papéis ao optar por mecanismos digitais; b) Utilizar equipamentos eletroeletrônicos com melhor eficiência energética e baixo consumo; c) Optar por iluminação com melhor eficiência tanto energética quanto de luminosidade;d) Optar por equipamentos hidrossanitários que reduzam o consumo de água; e) Realizar o descarte de materiais de forma

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

adequada;f) Realizar coleta seletiva de materiais recicláveis; eg) Orientar seus funcionários para as boas práticas sustentáveis;

13.4. A exploração da atividade econômica comercial de gêneros alimentícios e bebida implica a produção de resíduos sólidos, como embalagens plásticas, restos de alimentos, copos descartáveis e outros materiais. Se esses resíduos não forem devidamente gerenciados, podem contribuir para a poluição da cidade, do Rio São Francisco e de seus afluentes, impactando a fauna e a flora locais.

14. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

- Lei nº14.133/2021 – Lei de Licitação e Contratos Administrativos.
- Lei Municipal nº 2.124/2012, de 04 de abril 2012 e suas alterações.
- Decreto Municipal nº 042/2023.
- Decreto Municipal nº 043/2023.
- Decreto Municipal nº 051/2023.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

15.1. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

15.1.1. Considerando que a concessão onerosa de uso dos quiosques padronizados atende ao interesse público, assegura a obtenção de receita municipal, por meio da contraprestação recolhida na exploração da atividade comercial, gerando retorno financeiro direto para os cofres públicos.

15.1.2. Considerando que a concessão assegura que o concessionário adeque o negócio às demandas do mercado, oferecendo produtos e serviços que atendam às expectativas dos frequentadores, promovendo inovação e garantindo a qualidade no atendimento. Ao mesmo tempo, a concessão proporciona ao município uma gestão menos onerosa, já que a administração direta da operação do quiosque fica sob a responsabilidade do concessionário, aliviando a Prefeitura de custos operacionais e administrativos. Além disso, a concessão de uso do quiosque pode gerar empregos diretos e indiretos, além de incentivar o empreendedorismo e fomentar a economia regional.

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD

15.1.3. Portanto, a equipe de Planejamento da Contratação, após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade da concessão onerosa do uso dos quiosques, posto que se torna mais adequada ao interesse público.

Pirapora, data da assinatura eletrônica.

Anselmo Luiz Rocha de Matos
Diretor de Suprimentos
Matrícula: 16.081

Assinado por 1 pessoa: ANSELMO LUIZ ROCHA DE MATOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://pirapora.1doc.com.br/verificacao/BB03-F2BE-5C5E-DEAD e informe o código BB03-F2BE-5C5E-DEAD