



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONCESSÃO DE USO DE 06 (SEIS) QUIOSQUES NA ORLA DA PRAIA DA COSTA

• DAS INFORMAÇÕES GERAIS

Processo nº: 48480/2024

Secretaria Requisitante: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade

Objeto pretendido: O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a concessão onerosa de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de **06 (seis) quiosques** localizados na Praia da Costa, neste Município, com a atribuição de encargos relacionados à gestão imobiliária e comercial, incluindo o desenvolvimento, a implantação, a comercialização e manutenção dos estabelecimentos para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários da orla da Praia da Costa.

• DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente processo será nos termos da Lei nº 14.133 de 2021, do Decreto Federal sob nº 9.760/1976 e outras legislações municipais que versam sobre o tema.

1. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

É de conhecimento desta Municipalidade a existência de Ação Civil Pública, sob nº 010142-67.1997.8.08.0035, *“ajuizada em 1995 pelo Ministério Público Estadual, a partir de várias reclamações apresentadas pela Associação de Moradores da Praia da Costa (AMPC) relacionadas ao funcionamento inadequado dos quiosques”*, em face do MUNICÍPIO DE VILA VELHA e dos OCUPANTES DOS QUIOSQUES da orla da Praia da Costa. No ano de 2009, foi julgada procedente e *“determinou a rescisão “dos contratos de permissão de uso dos quiosques instalados na orla marítima do bairro Praia da Costa (quiosques “Asa Delta” ou “Chapéu de Freira”), ante a sua flagrante*



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

ilegalidade”. Também foi determinado aos permissionários dos quiosques que desocupassem esses bens públicos em até 30 dias”. Apesar de neste ano de 2022 os atuais permissionários terem proposto uma ação visando a desconstituição da sentença, em decisão relativamente recente, do mês de julho de 2022, “*o Tribunal de Justiça deferiu os pedidos do MPES e do município e manteve a decisão de 2009, determinando a desocupação dos quiosques*” (ORLANDI, 2022).

Em fase de cumprimento, o Município é compelido, por força de decisão judicial, e efetivar a desocupação dos quiosques localizados na orla da Praia da Costa.

No entanto, a desocupação sem que os referidos quiosques sejam posteriormente ocupados ou já se tenha, por parte da Administração, objetivo definido quanto ao uso e ocupação dos mesmos, ocasionará prejuízo e insegurança à coletividade.

Isto porque, espaços sem utilização, ou com edificações desocupadas servem de hospedeiros para lixo, pragas e marginalidade, causando insegurança à coletividade e aos frequentadores do local.

De outro bordo, os quiosques a serem explorados visam atender à demanda de pessoas que utilizam diariamente o espaço, desenvolvendo atividades de comércio, salvaguardando o patrimônio público e dando cumprimento à sua função social, garantindo benefício ao Município e aos cidadãos.

Obtém, ainda, aumento na arrecadação de tributos, geração de empregos, renda e benefícios à população local, atraindo a atenção dos turistas que visitam a cidade e atendendo aos anseios dos munícipes.

Sabe-se que o incentivo ao lazer é uma forma de promoção social, conforme disposto na Constituição Federal (art. 217, §3º, CF), sendo assim, corrobora com a vontade da Prefeitura Municipal de Vila Velha em valorizar os estabelecimentos e seus respectivos clientes.





**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

Não obstante, é sabido que o Município de Vila Velha tem como uma das diretrizes do planejamento urbanístico da cidade, a realização do projeto executivo de requalificação da orla do Município.

Ademais, cabe registrar que o Plano de Gestão Integrada da Orla de Vila Velha, concretizado a partir de um diagnóstico preliminar e, posteriormente, da promoção de oficinas locais de planejamento e consultas públicas, constatou a necessidade de regularizar as ocupações nos referidos quiosques, inserindo no plano do PGI ação com vistas à promover a adequação ou reestruturação dos quiosques, uma vez que foram identificados “problemas” como, por exemplo, a ausência de banheiros e construção inacabada de quiosque.

Resta evidente, pois, que o presente processo visa garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, assim como os fundamentos básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade e da probidade administrativa, e terá como meta selecionar a proposta mais vantajosa para a administração pública, acerca da concessão remunerada de uso dos respectivos espaços imobiliários e comerciais pertencentes ao Município.

2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

Não consta no Plano Anual de Contratação por se tratar de uma concessão onerosa, ou seja, é uma concessão que gera receita para Administração Pública, e não custo/investimento.

3. DA DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONCESSÃO



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

Trata-se a presente de concessão onerosa de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de **06 (seis) quiosques** localizados na Praia da Costa, mediante licitação, na forma eletrônica.

O concessionário deverá executar os serviços a partir das especificações técnicas previstas no Termo de Referência e seus anexos.

Para o atendimento desta demanda deverão ser providenciados os seguintes requisitos na elaboração do Termo de Referência, no mínimo:

- 1) Especificações técnicas com a descrição da concessão, dos imóveis, da área e da exploração comercial;
- 2) Condições de participação e apresentação da documentação de habilitação;
- 3) Documentos de habilitação;
- 4) Proposta Comercial;
- 5) Critério de avaliação e julgamento;
- 6) Obrigações das partes;
- 7) Estabelecer prazo para a concessão;
- 8) Valores mínimos a serem pagos pela concessionária
- 9) Condições de reajustamento, especificando o índice aplicável;
- 10) Gestão da Concessão;
- 11) Avaliação do Imóvel a ser concedido;
- 12) Penalidades impostas as partes;
- 13) Extinção e rescisão do Termo de Concessão;

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade de atendimento da comunidade canela verde aos serviços integrantes do objeto deste ETP, bem como o caráter mercantil deste tipo de contratação, não havendo pagamento direto da municipalidade à concessionária (do público ao



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

particular), foi instaurado um processo administrativo interno sob nº 47511/2024, para realização do Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação - COPEA, levando em consideração o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos, as normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, pelo Conselho Regional de Engenharia e pelo Conselho Regional de Arquitetura, a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias, a finalidade e a dimensão da atividade a ser desempenhada no local e a valorização imobiliária.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante do conhecimento da Ação Civil Pública, sob nº 010142-67.1997.8.08.0035, que em fase de cumprimento, o Município é compelido, por força de decisão judicial, e efetivar a desocupação dos quiosques localizados na orla da Praia da Costa, faz-se necessário regulamentar nova ocupação, na qual sugere-se a concessão para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de 06 (seis) quiosques ou até mesmo um objetivo definido quanto ao uso e ocupação dos mesmos, por exemplo a demolição das estruturas já existentes ou requalificação, ocasionará prejuízo e insegurança à coletividade.

Assim, levando em consideração que os quiosques a serem explorados visam atender à demanda de pessoas que utilizam diariamente o espaço, desenvolvendo atividades de comércio, salvaguardando o patrimônio público e dando cumprimento à sua função social, garantindo benefício ao Município e aos cidadãos, e a desocupação sem uma definida destinação poderá resultar em consequências negativas, visto que podem servir de hospedeiros para lixo, pragas e marginalidade, causando insegurança à coletividade e aos frequentadores do local.



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

Entende-se, assim, como a melhor solução de mercado que atende ao município, a concessão de uso, que consiste em contrato administrativo pelo qual a administração pública faculta ao particular a utilização privativa de bem público, para que o exerça conforme a sua destinação¹. Sua natureza é a de contrato de direito público, sinalagmático, oneroso ou gratuito, comutativo e realizado intuitu personae.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será realizado a concessão onerosa de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de 06 (seis) quiosques localizados na Praia da Costa, ao participante que realizar a maior oferta a título de pagamento de mensalidade de Concessão de Uso de Bem Público. Portanto, pretende-se elaborar uma única concessão de espaços públicos para exploração imobiliário e comercial.

7. ESTIMATIVA DO VALOR

Os participantes da licitação deverão oferecer a maior oferta, consagrando vencedora aquele que obtiver o maior valor ofertado a título de pagamento de mensalidade de Concessão de Uso de Bem Público, referente aos 06 (seis) quiosques localizados na Praia da Costa.

Deve-se o valor ofertado, ser livre de impostos, encargos, dedução ou quaisquer tipos de custos e despesas da CONCESSIONÁRIA, considerando o valor mínimo atribuível como oferta de pagamento mensal pela outorga da concessão de uso do imóvel com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóvel - COPEA e considerando livre de todos os custos e despesas, tais como custos diretos e indiretos.

¹ Maria Sylvia Zanella Di Pietro sobre o assunto [op. Cit. Pp. 567/568]





PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

Portanto, foi instaurado processo administrativo para a referida avaliação da COPEA sob nº 47511/2024.

8. CLASSIFICAÇÃO DE COMUM

Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, considera-se bem comum *“aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado”*.

Portanto, os produtos e serviços que serão oferecidos nos quiosques são comercializados por diversas empresas do comércio local, sendo, portanto, possível estabelecer padrões de qualidade de forma objetiva por meio de especificações usuais empregadas em empresas do ramo, possibilitando-se, assim, classifica-los como serviços e bens comuns.

9. JUSTIFICATIVA PARA LICITAÇÃO

Em geral, no que se refere às concessões, a modalidade a ser utilizada é a concorrência. Contudo, com base no princípio da eficiência, a jurisprudência tem se firmado no sentido de que quando a concessão de bem público não envolver delegação de serviço público, tal qual ocorre na hipótese em cotejo, a melhor modalidade a ser empregada na licitação é o pregão, em consonância com entendimento jurisprudencial desta Corte de Contas da União.

A possibilidade da utilização do pregão no caso de concessão de uso de bem público foi examinada pelo Exmo. Ministro Walton Alencar no TC 011.355/2010-7, o qual considerou que **nas concessões de uso de áreas comerciais não seria obrigatória a utilização da modalidade de concorrência pública. Tal obrigatoriedade, decorrente da Lei 8987/1995, ocorre apenas quando o objeto licitado consiste na delegação de serviço público, o que não ocorre nas concessões de uso de áreas comerciais.**²

² ACÓRDÃO Nº 2050/2014 – TCU – Plenário





PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

Para a Administração Pública, em termos de proporção de maior eficiência, transparência e competitividade, utilizar a modalidade de pregão eletrônico conta como vantagem e concretizam-se os princípios básicos da administração pública, da eficiência, isonomia, impessoalidade, moralidade, dentre outros.

Na esteira do voto do Exmo. Ministro-Relator Walton Alencar, o Exmo. Ministro-Relator Benjamin Zymler proferiu declaração de voto na qual **defendeu o pregão para as concessões de áreas de uso comercial, relatando que a disputa pela concessão do referido espaço pode ser realizada, de forma conveniente, por meio de propostas e lances em sessão pública.** A única adaptação necessária e natural será a utilização do critério de julgamento pelo maior valor, ao invés do critério menor preço³.

A licitação na modalidade pregão, com critério de julgamento na maior oferta, não constitui utilização de critério de julgamento não previsto por lei, mas, sim, a utilização do critério legalmente estabelecido e plenamente adequado ao objeto do certame, com a utilização do instrumento legal mais especialmente pertinente para os objetivos da Administração.⁴

Portanto, a adoção do critério de julgamento pela maior oferta, correspondente ao maior valor, nada mais é do que a adequada aplicação da lei ao caso concreto, ajustando a natureza do objeto do certame, restando assegurada a escolha da proposta mais vantajosa à administração pública⁵.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

A concessão uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial que se pretente será realizada a título oneroso, será concedida para o participante que realizar

³ TC 011.355/2010-7

⁴ TC 011.355/2010-7

⁵ TC 011.355/2010-7





**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

proposta com maior oferta (tendo o município maior retorno econômico) para os 06 (seis) quiosques localizados na Praia da Costa.

O intuito de realizar a concessão para a exploração imobiliária e comercial dos 06 (seis) ao concessionário que realizar a proposta de maior valor, visa ser mais fácil a administração pela municipalidade de apenas uma concessão do que de 06 (seis) concessões distintas e também uma uniformização nas prestações de serviço a comunidade pelo concessionário.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto se uma concessão onerosa, compete ao concessionário realizar se quiser, realizar as contratações entre particulares.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

A concessão de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, dos 06 (seis) quiosques localizados na Praia da Costa, mostra-se essencial para garantir a efetivação da determinação judicial (em desocupar), garantir as diretrizes do planejamento urbanístico da cidade, a realização do projeto executivo de requalificação da orla do Município, e incentivar ao como forma de promoção social, previsto no art. 217 §3º na Constituição Federal.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO TERMO DE CONCESSÃO

Para a efetivar a referida concessão pretendida, deve a administração aguardar a desocupação dos quiosques, fazendo cumprir a decisão judicial acima mencionada.



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE**

Avenida Santa Leopoldina, 840 - Coqueiral de Itaparica,
Vila Velha, ES - CEP: 29.102-375

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Para os critérios de sustentabilidade devem ser considerados, sempre que possível, a adoção de ações que causem o menor impacto ao meio ambiente e o maior grau de segurança à Comunidade .

A concessionária deverá adotar boas práticas de sustentabilidade baseadas na economia de recursos e na redução da poluição ambiental e as demais previstas nas legislações municipais que tratam do assunto.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, **declara-se viável e necessário** a realização do procedimento através de Edital de Licitação na possível modalidade de pregão eletrônico sob um possível critério de julgamento maior oferta de preço, para a concessão de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de **06 (seis) quiosques** localizados na Praia da Costa, neste Município.

16. Responsáveis

Elaborado por: Livia Maria Curcio Schaefer, Cargo de Assessora Adjunto, sob nº de Matrícula: 10007338.

Diante de todo o exposto no Estudo Técnico Preliminar — ETP, apresentado acima, que concluiu pela viabilidade da presente contratação, APROVO o presente ETP objetivando a concessão onerosa de uso de espaços públicos para exploração imobiliária e comercial, a título oneroso, de **06 (seis) quiosques** localizados na Praia da Costa, neste Município.

Adriana Villa Forte de Oliveira Peixoto Soares Miguel

Ordenador de Despesa responsável pela Contratação



Autenticar documento em <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://processos.vilavelha.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003600310030003100310036003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LIVIA MARIA CURCIO SCHAEFER** em **12/06/2024 17:40**

Checksum: **EC9F2A9FC0659479A5022161F583D708473D6641C3BE4824A52EE43B6D8D510E**

Assinado eletronicamente por **ADRIANA VILLA FORTE PEIXOTO SOARES MIGUEL** em **12/06/2024 17:44**

Checksum: **A66650DF2271DE4A710400B460FD027A92E02D2C8E9097CE53156A9D95A73225**

